

Roth

# Charmantes Reihemittelhaus mit sonnigem Südwestgarten und viel Platz zum Wohlfühlen

Número da propriedade: 26431012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 529.000 EUR • ÁREA: ca. 155 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 260 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth

## Numa vista geral

Número da propriedade	26431012	Preço de compra	529.000 EUR
Área	ca. 155 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa em banda
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 61 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1992		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	74.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.05.2036	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth

## O imóvel



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth

## O imóvel



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
schwabach@von-poll.com | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

**Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth**

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses attraktive und großzügige Reihenmittelhaus, die derzeit vermietet ist, vereint Wohnkomfort, Stil und eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche – verteilt auf drei Ebenen.

Schon beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: Über die Diele gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit einem gemütlichen Kaminofen und angenehmer Fußbodenheizung begeistert.

Die große Fensterfront öffnet den Raum zum liebevoll angelegten Südwestgarten und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen und Außen.

Auf der großzügigen, teilüberdachten Terrasse genießen Sie entspannte Sonnenstunden und gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die modern ausgestattete Küche sowie ein Gäste-WC runden diese Ebene perfekt ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Fußbodenheizung, Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken – ideal für den Alltag mit Familie. Vom Hauptschlafzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon mit herrlichem Blick in den Garten.

Ein echtes Highlight ist das ausgebaute Dachstudio: Hier erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Rückzugsort mit Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Badezimmer. Ob als privater Wohnbereich, Gästeoase oder stilvolles Homeoffice – dieser Bereich bietet Ihnen maximale Flexibilität.

Auch im Untergeschoss überzeugt das Haus mit praktischen Räumen für Haushalt, Stauraum und Technik.

Besonders hervorzuheben sind die energieeffiziente Solaranlage sowie die im Jahr 2025 vollständig erneuerte Heizungsanlage – eine Investition in Ihre Zukunft und niedrige laufende Kosten.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine eigene Einzelgarage.

Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur Raum zum Wohnen, sondern ein echtes Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem besonderen Angebot begeistern!

**Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth**

## **Detalhes do equipamento**

**Großzügiges RMH:**

- **Baujahr: 1992**
- **ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **ca. 260 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- **Terrasse und Balkon**
- **Heizung neu 2025**
- **Wesentlicher Energieträger: Erdgas**
- **2-fach verglaste Holzfenster**
- **voll Unterkellert**
- **aktuell vermietet**
- **Sehr gute Infrastruktur**

**Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth**

## **Tudo sobre a localização**

**Das angebotene Reihenhaus befindet sich in Roth in ruhiger und dennoch zentraler Lage mit guter Erreichbarkeit in beide Richtungen.**

**Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Gymnasium Roth und die Berufsschule sind bequem fußläufig erreichbar.**

**Die Stadt Roth liegt rund 22 km südlich von Nürnberg, am Zusammenfluss von Roth, Rednitz und Aurach, und nahe dem Fränkischen Seenland.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:**

**Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A6 erreichen Sie Nürnberg und die umliegenden Städte schnell und bequem. Der Bahnhof Roth bietet eine direkte Anbindung an die S-Bahn-Linie S2 (Roth – Nürnberg – Altdorf) im 20-Minuten-Takt. Zusätzlich verkehren regelmäßig Regional-Express-Züge in Richtung Nürnberg und München. Mehrere Buslinien sowie die Bahnverbindung nach Hilpoltstein sorgen für eine optimale regionale Vernetzung. Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 30–35 Minuten erreichbar.**

**Die reizvolle Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung – ideal für Naturliebhaber und Aktive.**

**Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth**

## **Outras informações**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número da propriedade: 26431012 - 91154 Roth**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**  
**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**  
**E-Mail: schwabach@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**