

Röthenbach an der Pegnitz

# James-Bond-Flair-Living - top instandgehalten auf großem Grund mit 7 Garagenstellplätzen

*Número da propriedade: 25269010*



**PREÇO DE COMPRA: 740.000 EUR • ÁREA: ca. 316 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.050 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz**

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

Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## Numa vista geral

Número da propriedade	25269010	Preço de compra	740.000 EUR
Área	ca. 316 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2024
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1973	Área útil	ca. 223 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 6 x Garagem	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	135.84 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.04.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## O imóvel



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

**T.: 09187 - 92 83 01 0**

Partner-Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf  
nuernberger-land@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## O imóvel



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP** VON POLL  
FINANCE

**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: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz**

## Uma primeira impressão

Hier gelangen Sie zum 360 Grad Rundgang:

<https://tour.ogulo.com/vqvc>

Dieses gepflegte Anwesen aus dem Baujahr 1973 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 316 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1050 m<sup>2</sup> reichlich Raum für anspruchsvolles Wohnen. Das Haus besticht durch einen ansprechenden "Split-Level"-Grundriss, der das Wohngefühl durch eine großzügige Wohnhalle auf versetzten Ebenen besonders aufwertet.

Das Gebäude wurde bis 2024 regelmäßig modernisiert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Die Immobilie verfügt über 7 Zimmer, darunter geräumige Kinderzimmer im DG, die mit Teppich bzw. Laminat ausgestattet sind, während die Dielen, Bäder, die Küche und der Wohnbereich, teilweise mit bereits erneuerten Fliesenböden gestaltet sind. Das Treppenhaus erstrahlt in edlem Marmor.

Die 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster sind teils bodentief und mit elektrischen Rollos versehen, was für ausgezeichnete Lichtverhältnisse und zusätzliche Sicherheit sorgt. Die Ölzentralheizung mit Außenerdtank ist überwiegend als Fußbodenheizung ausgeführt und gewährleistet eine angenehme und effiziente Wärmeversorgung.

Die Immobilie umfasst zwei Tageslicht-Bäder, die jeweils mit Waschbecken, WC und entweder einer Wanne oder einer bodentiefen Dusche ausgestattet sind. Zusätzlich gibt es zwei separate WCs. Die halboffene Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche versehen. Ein Highlight der Ausstattung ist die Schwimmhalle mit Solarthermie für das Beckenwasser sowie eine Gegenstromanlage und moderne Technik für Heizung und Belüftung.

Weitere praktische Ausstattungsmerkmale sind ein Wandtresor, ein Wäscheabwurf und zahlreiche Annehmlichkeiten. Für sonnige Tage bieten zwei Südterrassen sowie ein überdachter Freisitz Platz zur Entspannung im Freien.

Für Großzügigkeit auch im Punkto Parken sorgen 5 Garagen im Einfahrtsbereich zum Haus.

Zwei weitere Garagen sind hintereinander als "Tiefgarage" im Haus angeordnet und gewährleisten zusätzlichen Schutz für Ihre Fahrzeuge. Der unterkellerte Garagenbereich der 5 Garagen dient als extra Lagerfläche bzw. auch Raum für gewerbliche Nutzung und ist mit einem zusätzlichen Waschraum und WC ausgestattet.

Das gesamte Objekt wurde von 1994 bis einschließlich 2024 regelmäßig renoviert, sodass es in einem äußerst gepflegten Zustand erhalten bleibt. Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial und die durchdachte Raumaufteilung dieser Immobilie zu erleben.

Der Übergabetermin dieser Immobilie ist kurzfristig möglich.

Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin!

**Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.**

**Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz**

## **Detalhes do equipamento**

- \* Ansprechender "Split-Level"-Grundriss mit "Wohnhalle"
- \* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster, teilw. bodentief mit elektr. Rollos
- \* Ölzentralheizung mit Außenerdtank und Fußbodenheizung
- \* Fliesenböden in den Dielen, Bädern, Küche, Wohnbereich, Kellerräumen, teilweise 2024 bereits erneuert, Treppenhaus in Marmor, Kinderzimmer mit Teppich bzw. Laminat
- \* Kabel und SAT-TV
- \* 2 Tageslicht-Bäder jeweils mit WB's , WC und Wanne bzw. bodentiefer Dusche
- \* 2 separate WC's
- \* halboffene Küche mit Einbauküche
- \* Schwimmhalle mit Solarthermie Beckenwasser und Gegenstromanlage, sowie moderner Technik bzgl. Beheizung und Belüftung - zu Wohnraum umfunktionierbar
- \* Wandtresor, Wäscheabwurf, ... uvm.
- \* 2 Südterrassen und 1 überdachter Freisitz
- \* großzügiger Untergeschoss-Bereich
- \* 5 Garagen vor dem Haus, teilw. beheizt, 2 Garagen hintereinander als "Tiefgarage"
- \* Garagenunterkellerung als großzügiger Lagerbereich mit Waschraum und WC
- \* Regelmäßige Renovierungen von 1994 bis 2025 gerne auf Anfrage

**Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz**

## **Tudo sobre a localização**

Das Anwesen befindet sich in zentraler Röthenbach-Wohnlage in gut situierter Nachbarschaft.

Die Stadt Röthenbach an der Pegnitz im Landkreis Nürnberger Land besteht aus 7 Gemeindeteilen und ist von der Stadt Lauf an der Pegnitz nur 4 km entfernt. Gesamt hat Röthenbach ca. 12.600 Einwohner und somit sämtliche für eine Stadt übliche infrastrukturelle Einrichtungen des täglichen Bedarfs samt weiterführender Schulen.

Röthenbach selbst hat in geringer Entfernung Anschluss an die Autobahnen A3 (AS Nürnberg-Mögeldorf), A9, (AS Lauf-Süd), sowie A6 (AS Altdorf bei Nürnberg/Leinburg).

Durch die Stadt verläuft die Staatsstraße 2241, die zur Stadtmitte Nürnberg (Hauptbahnhof) führt. Über die einzige Pegnitzbrücke gelangt man in die Nachbargemeinde Rückersdorf, durch das die entlang des rechtsseitigen Pegnitzufers geführte Bundesstraße 14 verläuft.

Röthenbach liegt an der Bahnstrecke Nürnberg–Irrenlohe, die Stadt ist mit der S-Bahnlinie S2, Streckenast Nürnberg-Hartmannshof, erreichbar. Innerhalb des Stadtgebiets befinden sich der Bahnhof Röthenbach (Pegnitz) und die zwei Haltepunkte Röthenbach-Steinberg und Röthenbach-Seespitze.

Die nahegelegenen Pegnitzauen, sowie auch Wiesen und Wälder laden zum Joggen, Radfahren und Spaziergehen ein. Der nächste Kinderspielplatz ist auch nur 2 Gehminuten vom Haus entfernt.

**Kurzum: Tolle Wohn- und Geschäftslage inmitten hervorragender Infrastruktur in der Nürnberger Metropolregion.**

**Número da propriedade: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz**

## **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: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz**

## **Pessoa de contacto**

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

**Matthias Bräunlein**

---

**Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf**

**Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0**

**E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)**

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

---

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