

Roth

Hochwertiges Einfamilienhaus mit exzellenter Bauqualität und zusätzlichem Bürogebäude

CODE DU BIEN: 24431020



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 998.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 255 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 679 m²

CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24431020
Surface habitable	ca. 255 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Salles de bains	3
Année de construction	2011

Prix d'achat	998.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 352 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétique valable jusqu'au	19.11.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	38.26 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2011

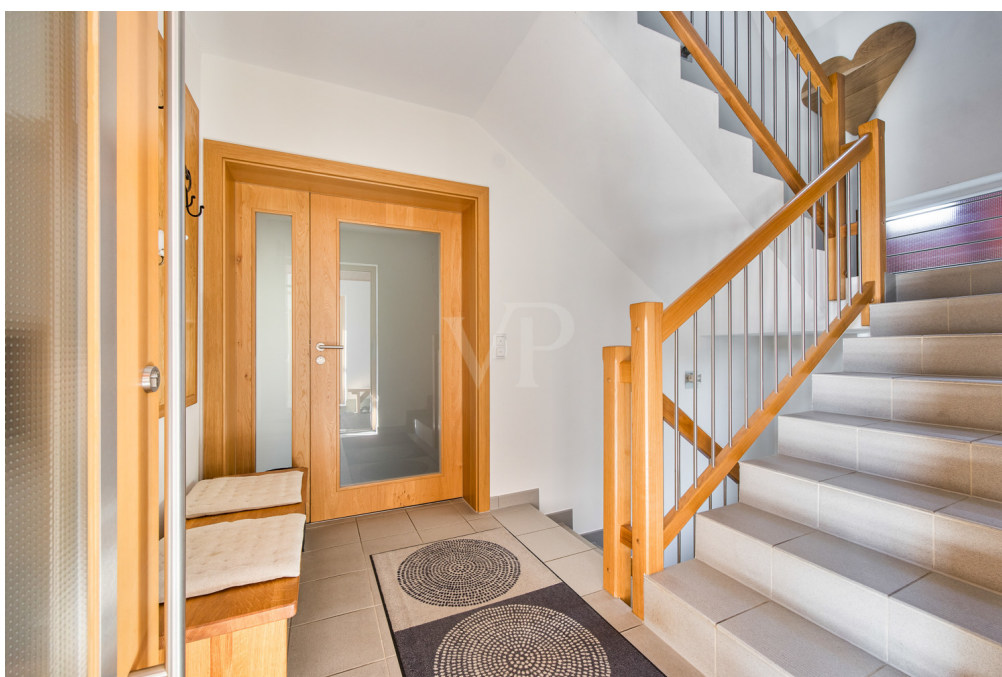
CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

La propriété



CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

La propriété



CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

La propriété



CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

La propriété



CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

La propriété



CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

La propriété



CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

La propriété



CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

La propriété



CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

La propriété



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

La propriété

VON POLL
IMMOBILIEN

Ihr Immobilienspezialist

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich 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

CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

Une première impression

In einer Zeit, in der wahre Bauqualität selten geworden ist, stellt diese Immobilie eine außergewöhnliche Gelegenheit dar. Dieses Einfamilienhaus mit Bürogebäude vereint modernen Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit einer Bauweise, die auf höchste Langlebigkeit und Stabilität ausgelegt ist. Mit großem Fachwissen und Liebe zum Detail errichtet, erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche und bietet ein Zuhause, das den heutigen und zukünftigen Anforderungen an Effizienz und Beständigkeit gerecht wird. Das 2011 errichtete Einfamilienhaus bietet auf ca. 178 m² Wohnfläche und drei Etagen großzügigen Raum zum Wohlfühlen. Im lichtdurchfluteten Erdgeschoss befindet sich eine offene Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer mit Wintergarten-Flair mit direktem Zugang zur Terrasse, ein zusätzlicher Schlafraum sowie ein Badezimmer mit einer Gästetoilette. Als besonderes Komfortmerkmal verfügt das Haus über einen Wäscheaburfschacht aus Edelstahl, der vom Bad im Obergeschoss und über eine Einwurfsklappe im Erdgeschoss direkt in den Waschmaschinenkeller führt. Der Wellnessbereich im Untergeschoss mit Sauna bietet Raum zur Entspannung. Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer. Der Dachboden ist ausgebaut und bietet Potenzial für weiteren Wohnraum. Angrenzend an das Einfamilienhaus liegt ein separates Gebäude (Baujahr 2000) mit ca. 87 m² Nutzfläche, das flexibel als Bürogebäude oder Wohnraum genutzt werden kann. Es umfasst zwei Zimmer, einen Empfangsbereich mit Küche sowie eine Garage mit drei Stellplätzen und Werkstatt. Das Bürogebäude ist im Obergeschoss durch einen Durchgang mit dem Einfamilienhaus verbunden, was die Nutzungsmöglichkeiten erweitert und noch mehr Flexibilität bietet. Die Immobilie zeichnet sich durch eine durchdachte Bauweise und zukunftsorientierte Energieeffizienz aus. Hochwertige Baumaterialien wie Poroton-Ziegel, doppelt verglaste Fenster und eine Geothermie Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Hygienespeicher sorgen für einen nachhaltigen und effizienten Betrieb. Diese Kombination aus hochwertigem Wohnhaus und flexibel nutzbarem Gewerberaum ist ideal für Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

Détails des commodités

Grunddaten:

Grundstücksfläche: 679 m²

Wohnfläche Einfamilienhaus: ca. 178 m²

Nutzfläche Bürogebäude: ca. 87 m²

Zimmeranzahl Einfamilienhaus: 5

Zimmeranzahl Bürogebäude: 2

Baujahr Einfamilienhaus: 2011, Bezugsjahr 2015

Baujahr Bürogebäude: 2000

Bauweise und Materialien:

Außenwände: Poroton-Ziegel (36,5 cm, HLZ) mit 2-lagiger Kalk-Zementputzfassade, Porphy

Innenwände: Kalk-Zementputz.

Dach: Doppeldeckung mit Walther Ton-Ziegeln, Faser-Dämmplatten (60 mm) und Sparrenisolierung (Isover/Alu 180 mm).

Dachkonstruktion: Schichtholz-Leim, Aufdachdämmung (180 mm), Edelstahl-Knaggen, Cu Dachfirste

Dachfenster: Velux Kippfenster, isolierverglast

Fenster: Kunststoff, 2-fach isolierverglast, Feuerwiderstandsklasse F60

Spitzboden: WPL verkleidet mit Trockenbau-Gipsplatten, Boden ausgelegt.

Heizung und Energieeffizienz:

Heizungssystem: Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme) mit 19 kW Nennwärmeleistung und geschlossenem Sole-Kreislaufsystem, 80 m Tiefe, hydraulische Zementauskleidung Tiefenbohrungen

Heizleistung: Effizienz ca. 90 W/m.

Warmwasserspeicher: 1000-Liter-Hygiene-Speicher mit Edelstahl-Wärmetauscher und zentraler Erwärmung, zeitgesteuerte Heizspirale für Brauchwarmwasser mit Zirkulation

Fußbodenheizung: In allen Etagen, mit Anhydrit Estrich und Thermostaten zur individuellen Raumsteuerung.

Innenausstattung:

Bodenbeläge: Hochwertiges, massives Eiches Parkett in Raumlänge in den Wohnräumen.

Kamin: Plewa-Holzkamin mit Luftklappen-System.

Bodenaufbau: Styroporisolierung mit Anhydrit-Estrich, Roljet-Isolierung /

Fußbodenheizung

Eiche-Vollholztüren - Breite 1m

Wellnessbereich im Keller: Sauna, Solarium, Dusche.

Klimaanlage: In der Küche und in Schlafzimmer installiert.

Küche: Hochwertige, offene Markenküche mit modernsten Geräten.

CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in Eckersmühlen, einem idyllischen Ortsteil im Landkreis Roth, und bietet alles, was man sich von einer ländlichen Wohnlage erwartet: malerische Landschaften, naturnahe Erholung und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt. Die B2 und die Autobahn A9 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Nürnberg in etwa 30 Minuten, während der Bahnhof in Roth regelmäßige Zugverbindungen in die Metropolregion bietet. Umgeben von den wunderschönen Landschaften des Fränkischen Seenlands und in direkter Nähe zum Naherholungsgebiet Rothsee, können Sie hier zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport genießen. Für Naturliebhaber bietet der Naturpark Altmühltal zusätzliche Erholungsmöglichkeiten. Eckersmühlen überzeugt mit einer familienfreundlichen Infrastruktur: Kindergärten, Schulen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Die nahegelegene Städte Roth und Hilpoltstein bieten zusätzlich ein umfangreiches Angebot an Einzelhandel, Restaurants und kulturellen Veranstaltungen. Dank der hervorragenden Lage zwischen Natur und städtischer Anbindung sowie der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung der Region ist diese Immobilie nicht nur für Familien, sondern auch für Pendler und Investoren eine hervorragende Wahl.

CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 38.26 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist
Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die
Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 24431020 - 91154 Roth

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com