Roth

Hochwertiges Einfamilienhaus mit exzellenter Bauqualität und zusätzlichem Bürogebäude

CODICE OGGETTO: 24431020A

PREZZO D'ACQUISTO: 998.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 255 m^2 • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 679 m^2

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24431020A
Superficie netta	ca. 255 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Bagni	3
Anno di costruzione	2011

Prezzo d'acquisto	998.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 352 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Geotermia
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.11.2034
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	38.26 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

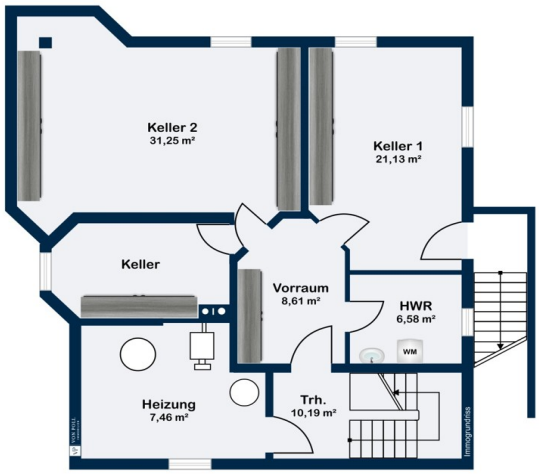
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

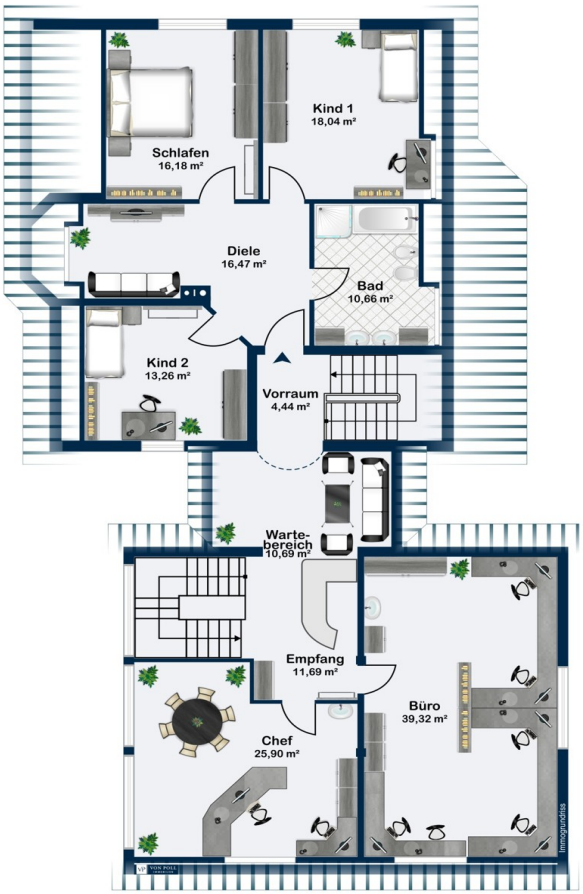
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

Planimetrie



Terrasse
Wohnen
33,04 m²
Gast
16,96 m²
Gard.
Du./WC
5,26 m²
Diele
10,38 m²
SP
3,79 m²
Küche/Essen
25,18 m²
Trh.
10,19 m²
Trh.
11,88 m²
WC-D
1,59 m²
WC-H
1,59 m²
Heizung
4,28 m²
Geräte
11,38 m²
Garage
44,75 m²



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

Una prima impressione

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 Einwurfklappe 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.

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

Dettagli dei servizi

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, Porphyr
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 Nennwärmleistung 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 Anhydrid 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.

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

Tutto sulla posizione

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 nahegelene 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.

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24431020A - 91154 Roth

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Muskat

Kappadocia 9 Schwabach / Roth
E-Mail: schwabach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com