Roth

Hochwertiges Einfamilienhaus mit exzellenter Bauqualität und zusätzlichem Bürogebäude

Número da propriedade: 24431020A

PREÇO DE COMPRA: 998.000 EUR • **ÁREA:** ca. 255 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 679 m²

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

- 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: 24431020A - 91154 Roth

Numa vista geral

Número da propriedade	24431020A
Área	ca. 255 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Casas de banho	3
Ano de construção	2011

Preço de compra	998.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 352 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Energia geotérmica
Certificado Energético válido até	19.11.2034
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	38.26 kWh/m²a
Classificação energética	A
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2011

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

O imóvel

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

O imóvel

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

O imóvel

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

O imóvel

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

O imóvel

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

O imóvel

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

O imóvel

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

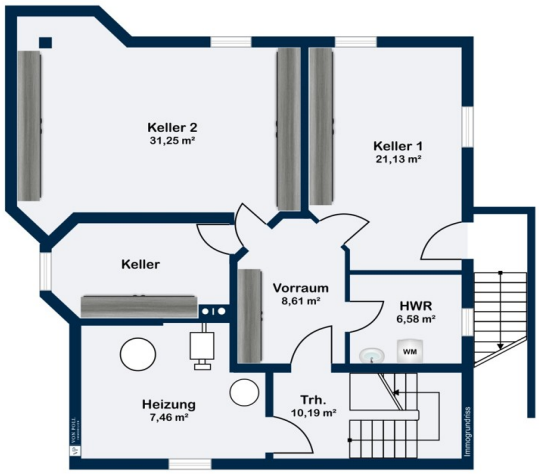
O imóvel

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

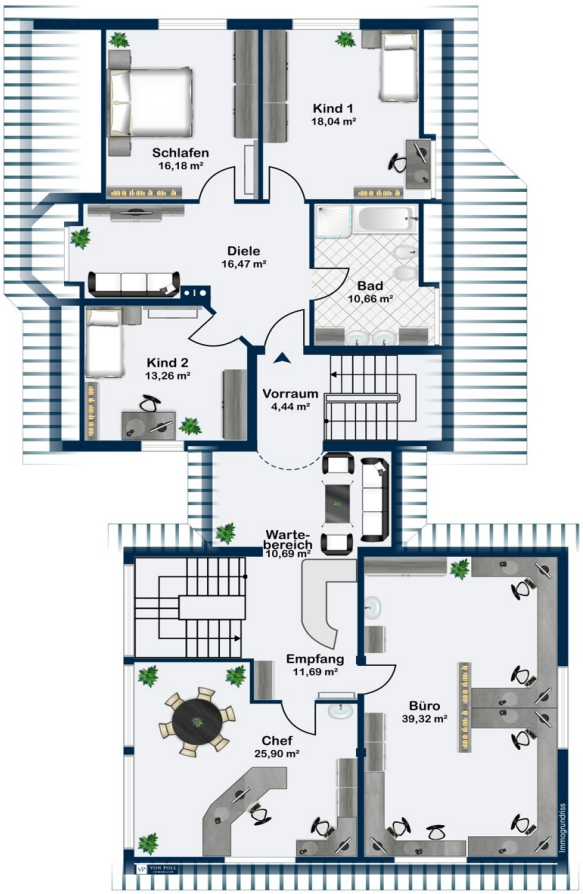
O imóvel

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

Plantas dos pisos



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



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: 24431020A - 91154 Roth

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24431020A - 91154 Roth

Pessoa de contacto

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

Jörg Muskat

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com