

Roth

?? ?????? ??? ????????????! ????????????, ?????????????? ???
?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?? ?????????????
????????????? ?????????????! ?????????????? ?????????????? ???
????????? ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25431020



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 799.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 290 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 679 m²

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

?? ??? ?????

??????? ????????	25431020
??????????	ca. 290 m ²
????? ??????	????????????? ?????
????????	6
????????	2
???? ????????????	2011

???? ??????	799.000 EUR
?????	???????????
	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	???????
????????????????????? ?????	ca. 172 m ²
???????	???????, WC ???????????, ??????, ?????, ??????????????? ???????

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

?????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????
???? ???????????	??????????
???????????? ???????????????? ??????? ???	19.11.2034
???? ???????????	??????????

????????????? ??????????	BEDARF
??????? ?????? ??????????	38.26 kWh/m²a
????????? ???????????? ?????????	A
???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ????????????	2011

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

?? ????????



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth



Ihre Immobilienspezialisten

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

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

??? ????? ?????????

?????? ?? ????? ?????????? ? ?????????? ?????????? 360 ??????? ?? ??????? ?? ?? ?????????
 ?? ??????? ???????! ??? ?? ????? ?????? ????? ????????????? ?? ????????? ??????? – ?????
 ??? ????? ??? ?????????????????? ????????????, ??? ? ?? ??????? ?? ?? ?????? ???! ?????
 ??????? ?? ?? ?? ?????? – ?? ?????????? ?????????? ?? ?????, ?????????? ?? 2011, ???
 ?????????? ????????? 178 ?.. ????? ?????????? ?? ?????? ????????, ?????????????? ??? ?? ??????,
 ??? ?? ??????????? ??????????. ?? ??????? ?? ??????????? ?????????????? ?????? ??????: ??
 ????????? ?? ?????????????? ?? ?? ???????, ????????? ?????????? ?? ??????????? ?????????? ??
 ??????????, ?? ?????? ?? ?? ????????????????????. ? ?????????? ?????????? ?? ??????????? ??
 ?????????????? ???, ? ?????????????? ?????????? ?????, ?? ? ?????????? ?????? ?????????????, ?? ??
 ?????????????? ?? ??????? ?????????????? ???, ?????????????? ?? ?????????? ?? ?? ??????. ??????
 ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?? ??? – ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?? ??
 ?? ??????. ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? – ??? ?? ?????????? ??????????????,
 ?????????? ??? ?? ????????????. ?? ?????? ?????? ?? ?????? ?? ?????????????? ??????????
 ?????????????? ??????????????? ?? ????????. ? ?????? ??????? ?????????????? ??? ??????????
 ?????????????? – ??????????? ?????????? ?? ????????? – ?????? ?? ?? ??????, ?????????? ??????
 ??????? ?? ??????? ?????????????? ??????????????. ?? ?? ?????????? ?? ?????? ??????????????? ??? ??
 ?? ?????????????????????? ?? ?????? ??, ? ?????????????????? ??????? ?????? ?????? ??
 ?????????????????? ?? ?????? ?? ?? ?????????????? ??????????????. ?? ???????, ?? ????????????? ?
 ?????????????? ?? ?????? ??????????: ? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?? ??
 ?????????????? ??? – ?? ?????? ??? ?? ?? ?????????????? ?? ?? ??????????????????????. ??? ??
 ?????????????? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?? ?????? ??? ?? ??????????. ?????? ???
 ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? (????????????? 2000) ?? ????????? 87 ?..
 ?????????????????? ????, ?? ?????? ?????? ?? ?????????????????????? ?????????? ?? ??????? ? ?????
 ??????????. ?????????????? ?? ?? ???????, ??? ??? ?????????? ?? ??????? ?? ?? ??????
 ?? ?????? ?????? ?????????????? ?? ?? ??????????????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ?? ??
 ?????????????????? ??? ?? ?? ?????????????? ?????? ?????? ?????, ?????????????????? ?? ?????????????????? ???
 ?????????????????? ?????? ?????????????? ??????????. ?? ?????? ?? ??? ??? ?? ?? ??????????
 ??????? ???????! ????? ? ?????????????? ?????? ??????? ?????????????? ?????? ?????????? ?? ?????
 ?????????? ?????????????????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??
 ??????????, ?? ?????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ??????. ?? ?????????? ?????????????????????
 ?? ?????????? ?????? ? ?????????? ?????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????????? ??????????????
 ?????????????? ??????????????. ?? ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ? ?? ???
 ?????????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????? ?? ?? ??, ??? ?? ?????? ??????????????
 ??????. ??? ? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????? ??? ?? ??????????????
 ?? ?????? ?? ?? ?? ?? ?? ?????, ??? ?? ?????????????? ?? ?????? ?? ??????????????????????
 ??????.

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

????????????? ??? ????????

Grunddaten:

Grundstücksfläche: 679 m²

Wohnfläche Einfamilienhaus: ca. 205 m²

Nutzfläche Einfamilienhaus: ca. 95

Gewerbefläche: ca. 87 m²

Nutzfläche Gewerbefläche: ca. 75m²

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.

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

??? ??? ??? ?????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

????? ????????????

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.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Jörg Muskat

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

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com