

Röthenbach an der Pegnitz

Handwerker und Freunde von großzügigem Wohnen werden dieses Anwesen lieben ...

Número de propiedad: 25269010

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 316 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.050 m²

Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

De un vistazo

Número de propiedad	25269010
Superficie habitable	ca. 316 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Baños	2
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 6 x Garaje

Precio de compra	795.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 223 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	01.04.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	135.84 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 09187 - 92 83 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com/nuernberger-land



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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

Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Finanzierung
berechnen

Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Una primera impresión

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 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1050 m² 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 de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Detalles de los servicios

- * 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
- * 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 de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 135.84 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número de propiedad: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 Región de Núremberg

E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com