Roth

# Innovativer Rohbau: Eins- bis Zweifamilienhaus mit energieeffizientem Konzept und Innenschwimmbad

***Objektnummer: 24431021***

**KAUFPREIS:** 865.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 300 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 722 m²

**Objektnummer: 24431021 - 91154 Roth**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24431021 - 91154 Roth**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24431021 |
| Wohnfläche | ca. 300 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2020 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 865.000 EUR |
| Haus | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 450 m² |
| Ausstattung | Balkon |

**Objektnummer: 24431021 - 91154 Roth**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Befeuerung | Erdwärme |

**Objektnummer: 24431021 - 91154 Roth**

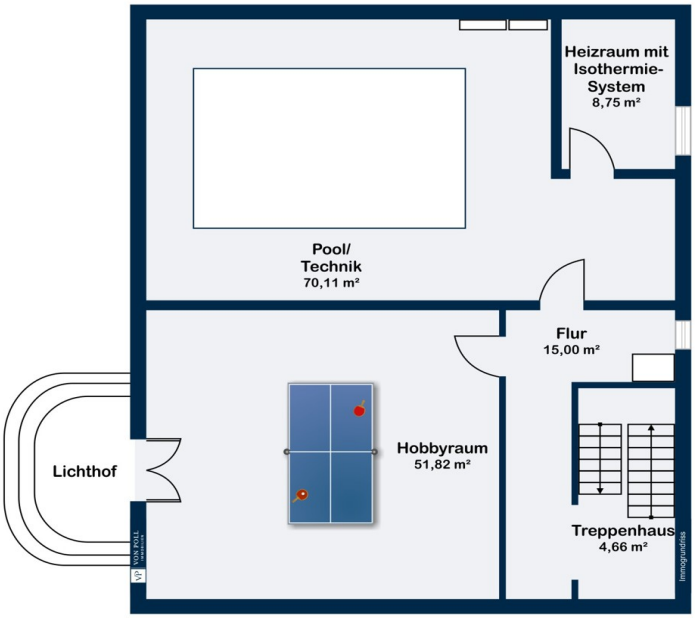
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24431021 - 91154 Roth**

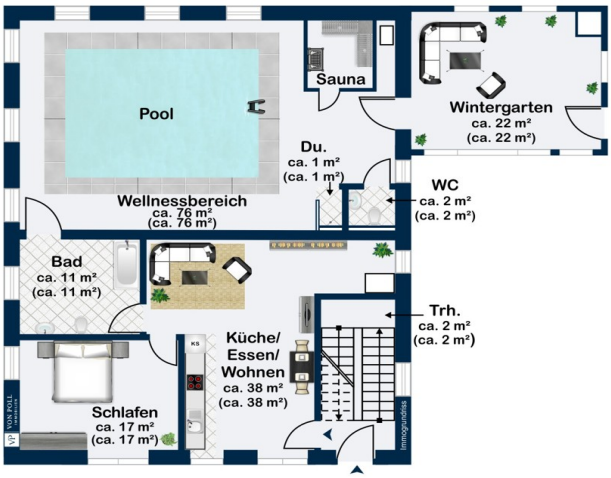
# Die Immobilie

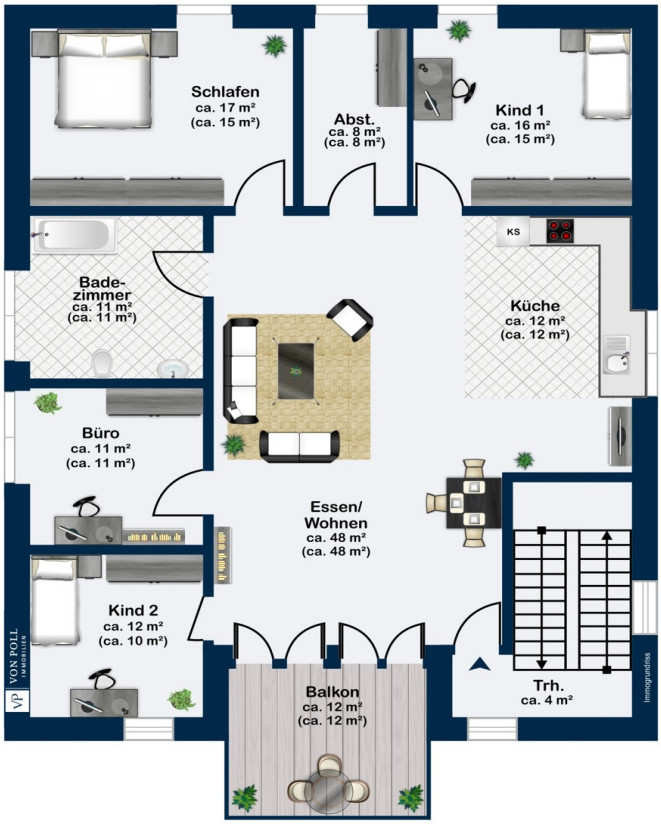
**Objektnummer: 24431021 - 91154 Roth**

# Grundrisse



Doppelgarage


Pool
Sauna
Wintergarten
ca. 22 m²
(ca. 22 m²)
Du.
ca. 1 m²
(ca. 1 m²)
WC
ca. 2 m²
(ca. 2 m²)
Wellnessbereich
ca. 76 m²
(ca. 76 m²)
Bad
ca. 11 m²
(ca. 11 m²)
Trh.
ca. 2 m²
(ca. 2 m²)
Küche/
Essen/
Wohnen
ca. 38 m²
(ca. 38 m²)
Schlafen
ca. 17 m²
(ca. 17 m²)




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24431021 - 91154 Roth**

# Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus mit einer geplanten Gesamtwohnfläche von ca. 300 m² auf zwei Etagen bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Haus von höchstem baulichen Standard zu erwerben. Die Immobilie wurde mit umfassendem Fachwissen und hochwertigen technischen Anlagen errichtet, sodass Sie nur noch die Innenausstattung nach Ihren Wünschen gestalten müssen. Alle Genehmigungen sind erteilt, sodass Sie sich nicht den Herausforderungen eines kompletten Neubaus stellen müssen. Dieses Haus ist ideal für Familien oder als Mehrgenerationenlösung. Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine offene Küche sowie einen direkt ans Haus angebauten Wintergarten, der viel Licht und eine schöne Verbindung zum Garten bietet. Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich mit einem großen Innenschwimmbad und Sauna, das nicht nur für private Erholung, sondern auch für gewerbliche Zwecke, wie Schwimmkurse, genutzt werden kann. Im Obergeschoss befindet sich eine komplett unabhängige Wohneinheit mit separatem Eingang. Diese bietet mehrere Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen geräumigen Wohnbereich – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als separate Einliegerwohnung. Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und Platz für technische Einrichtungen bietet. Eine Doppelgarage gehört ebenfalls zum Haus und bietet Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum. Ihre Vorteile: Kein Planungsaufwand: Alle Baugenehmigungen sind bereits erteilt, und die wichtigsten Bauarbeiten sind abgeschlossen. Sie ersparen sich die langwierige Planung und können sofort mit der Fertigstellung beginnen. Hochwertige Bauqualität: Der Bauherr bringt umfangreiches Fachwissen ein, und die Bauweise ist auf Nachhaltigkeit und Langlebigkeit ausgelegt. Flexibilität bei der Raumgestaltung: Der Rohbau ermöglicht es Ihnen, die Innenräume nach Ihren Wünschen zu gestalten. Das Schwimmbad kann auch in zusätzlichen Wohnraum umgewandelt werden. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Das Haus ist ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von privatem und gewerblichem Gebrauch (z.B. Schwimmkurse). Dieses Zweifamilienhaus bietet alle Vorteile eines Neubaus ohne die üblichen Herausforderungen – perfekt für alle, die ein individuelles Zuhause nach ihren Vorstellungen gestalten möchten.

**Objektnummer: 24431021 - 91154 Roth**

# Ausstattung und Details

Technische Details :
Baujahr: 2019 (Rohbauzustand)
Wellnessbereich:
Schwimmbad: Fläche ca. 75 m², Poolgröße 4,00 x 6,00 m.
Wellnessbereich: Integrierte Sauna.
Wintergarten: An das Haus angebaut, Fläche ca. 22,37 m², mit isolierter Decke und ökologischem Gründach.
Technische Ausstattung und Energieeffizienz:
Heizung: ISOTHERMIE-Anlage (VIESMANN VITOSOLIC 300), Nennleistung ca. 16 kW, in Betrieb.
Wärmepumpe: Sole-Wasser-Wärmepumpe (15 kW, 1-stufig) für Heizungsunterstützung, angeschlossen an ein Erdwärmesystem mit Tiefensonden, wie bereits in Haus 15a.
Wärmespeicher: 800-Liter-Schicht-Speicher für Warmwasser und Heizungsunterstützung.
Hocheffizienz-Pumpen (WILO): Installiert und in Betrieb, Versorgung für Fußbodenheizung, Schwimmbad und Trinkwasserheizmodul.
Fenster: 3-fach Isolierverglasung (k-Wert 0,92) im gesamten Haus, elektrische Rollläden mit Qualitätsmotoren in allen Fenstern.
Schwimmbadfenster: Hermetisch dicht, um Schwitzwasser und Kältebrücken zu verhindern.
Dämmung: Außenwände aus Poroton-Ziegeln (36 cm) mit zweischichtigem Außenputz (Mineralputz), kombinierte Hochleistungsdämmung und 3-fach-Verglasung für herausragende Energieeffizienz.
Dachkonstruktion: Doppeldeckung mit Tonziegeln, wasserfeste Guttex-Dämmung (30 mm), Sparrendämmung (150 mm) – kann je nach Ausbauwunsch ergänzt oder entfallen.
Elektroinstallation:
Verlegung: 50 % der Elektroinstallation ist bereits in den Geschossdecken verlegt, alle Kabelzuleitungen sind vorhanden.
Hausanschlüsse:
Wasseranschluss: Bereits fertiggestellt.
Stromanschluss: Haus- und Wärmestromanschlüsse vorbereitet.
Abwassersystem: Doppel-Rückschlag-Stauklappe (KESSEL), Versickerung des Dachflächenwassers über Rygolen unter der Bodenplatte (keine Versiegelungsabgabe).
Dämmung und Wandaufbau:
Außenwände: Poroton-Ziegel (36 cm Wandstärke), innen und außen zweischichtiger Putz.

Geschossdecke: Isolierte OSB-Platten (30 mm) zwischen Obergeschoss und Dach.
Bodenentwässerung: Drainagerohre unter der Bodenplatte.
Optionen für den Dachausbau:
Offener Dachstuhl: Der Dachstuhl aus DUO-Holz kann als offener Dachstuhl ohne Zwischendecke ausgeführt werden oder auf Wunsch mit einer OSB-Zwischendecke, die als zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann.
Dämmung: Je nach Ausbauwunsch kann die Sparrendämmung in der Dachschräge (150 mm) eingesetzt werden oder entfallen, falls eine Zwischendecke eingebaut wird.

**Objektnummer: 24431021 - 91154 Roth**

# Alles zum Standort

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 nahe Stadt Roth bietet 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.

**Objektnummer: 24431021 - 91154 Roth**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com