Röthenbach an der Pegnitz

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

Property ID: 25269010

PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 316 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 1.050 m^2

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

At a glance

Property ID	25269010
Living Space	ca. 316 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1973
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 6 x Garage

Purchase Price	795.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 223 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Built-in kitchen

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	01.04.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	135.84 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

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

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Floor plans

Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

A first impression

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-isolierverglasten 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.

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Details of amenities

* 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

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

All about the location

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 Spazierengehen ein. Der nächste Kinderspielplatz ist auch nur 2 Gehminuten vom Haus entfernt. Kurzum: Tolle Wohn- und Geschäftslage inmitten hervorragender Infrastruktur in der Nürnberger Metropolregion.

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 Nuremberg region
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com