

Roth

# Hochwertiges Einfamilienhaus mit exzellenter Bauqualität und zusätzlichem Bürogebäude

CODE DU BIEN: 24431020A



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 998.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 255 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 679 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth**

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 24431020A       |
| Surface habitable     | ca. 255 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 7               |
| Salles de bains       | 3               |
| Année de construction | 2011            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 998.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 352 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine                       |

CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Géothermie           |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.11.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique           |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 38.26 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2011                      |

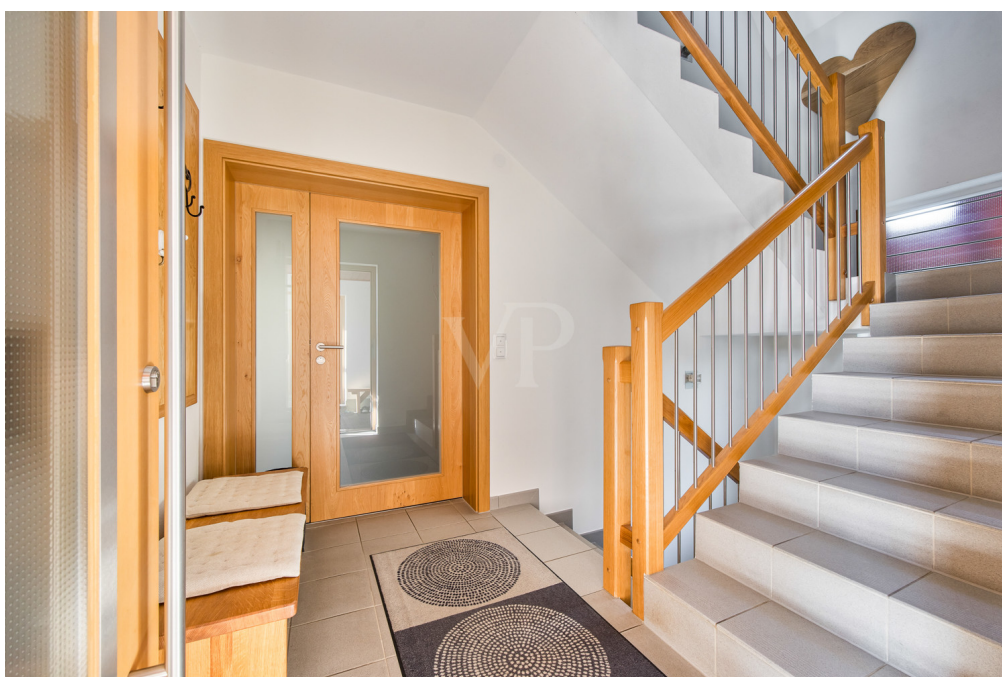
CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

## La propriété



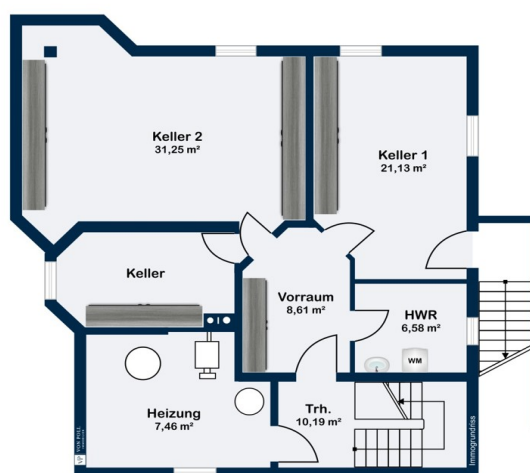
CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

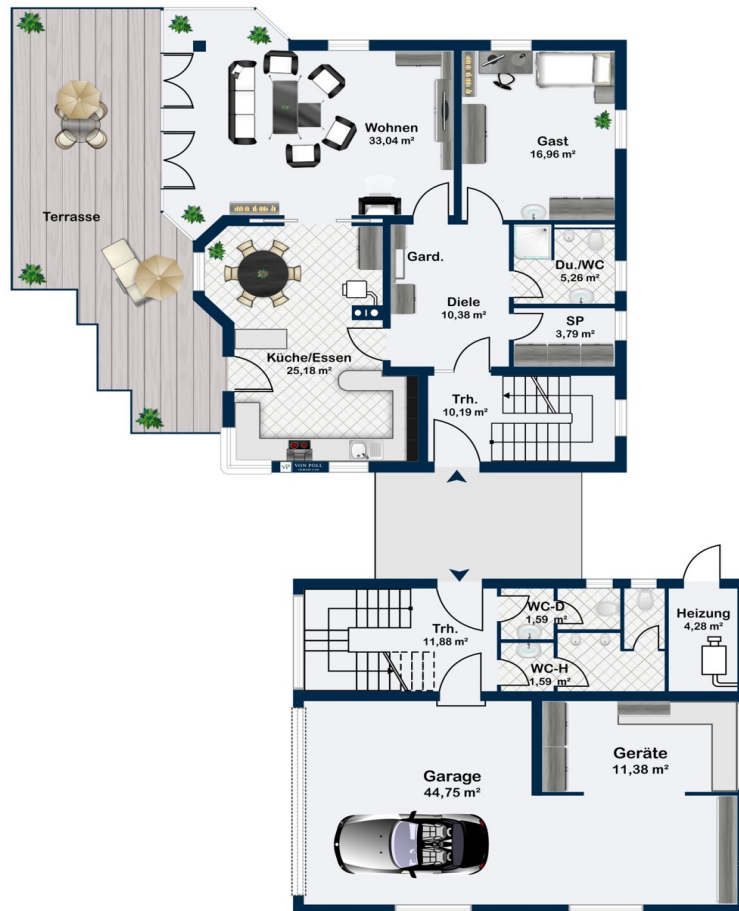
## La propriété

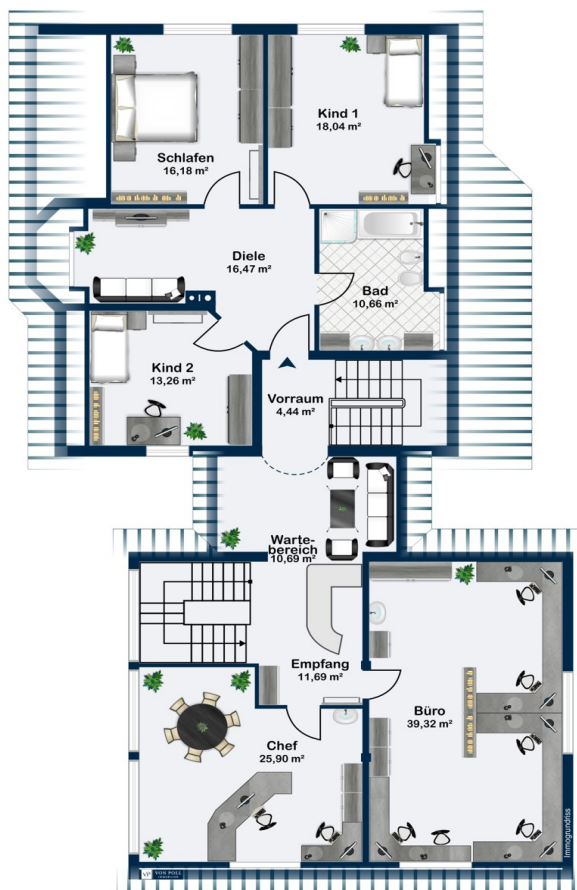


CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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 Einwurfsklappe 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 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

## Détails des commodités

### Grunddaten:

Grundstücksfläche: 679 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Einfamilienhaus: ca. 178 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Bürogebäude: ca. 87 m<sup>2</sup>

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.

CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 38.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die  
Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 24431020A - 91154 Roth

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9 Schwabach / Roth

E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)