Röthenbach an der Pegnitz

James Bond flair living - impeccably maintained on a large plot with 7 garage parking spaces

Property ID: 25269010



PURCHASE PRICE: 740.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 316 m^2 • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1050 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	740.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 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





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

Click here for the 360-degree virtual tour: https://tour.ogulo.com/vqvc This well-maintained property, built in 1973, offers ample space for sophisticated living with approximately 316 m² of living area and a plot size of approximately 1050 m². The house boasts an attractive split-level layout, which enhances the living experience with a spacious living hall on staggered levels. The building was regularly modernized until 2024 and is in excellent condition. The property features seven rooms, including spacious children's bedrooms on the top floor, which are finished with carpet or laminate flooring. The hallways, bathrooms, kitchen, and living area feature partially renewed tile flooring. The staircase is finished in elegant marble. The double-glazed, insulated PVC windows are partially floor-to-ceiling and equipped with electric blinds, ensuring excellent natural light and added security. The oil-fired central heating system with an external underground tank is primarily designed as underfloor heating, ensuring a comfortable and efficient heat supply. The property features two bathrooms with natural light, each equipped with a sink, toilet, and either a bathtub or a walk-in shower. There are also two separate toilets. The semi-open kitchen is fitted with functional built-in units. A highlight of the property is the indoor swimming pool with solar thermal energy for the pool water, a counter-current system, and modern heating and ventilation technology. Other practical features include a wall safe, a laundry chute, and numerous other amenities. Two south-facing terraces and a covered patio offer ample space for relaxation outdoors on sunny days. Five garages at the entrance to the house provide generous parking. Two additional garages are located one behind the other in the underground garage, offering extra security for your vehicles. The basement area beneath the five garages serves as additional storage space or could be used for commercial purposes and includes a laundry room and toilet. The entire property was regularly renovated from 1994 to 2024, ensuring it remains in excellent condition. A viewing is highly recommended to fully appreciate the potential and well-designed layout of this property. The property is available for immediate occupancy. Schedule a personal viewing today! For further details and more information, please use the contact form on the online portal (be sure to include your phone number) or contact us directly by phone.

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 - zu Wohnraum umfunktionierbar
* 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, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com