Röthenbach an der Pegnitz

Un style de vie à la James Bond - une propriété impeccablement entretenue sur un grand terrain avec 7 places de parking en garage

CODE DU BIEN: 25269010



PRIX D'ACHAT: 740.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 316 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1050 m^2

CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

- 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: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25269010
Surface habitable	ca. 316 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Salles de bains	2
Année de construction	1973
Place de stationnement	3 x surface libre, 6 x Garage

Prix d'achat	740.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 223 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.04.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	135.84 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propriété





CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propriété





CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propriété





CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propriété





CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propriété





CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propriété





CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propriété





CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propriété





CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propriété





CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propriété





CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propriété





CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propriété





CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propriété





CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La propriété





CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich







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: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Une première impression

Cliquez ici pour la visite virtuelle à 360° : https://tour.ogulo.com/vqvc. Cette propriété bien entretenue, construite en 1973, offre un espace généreux pour un mode de vie raffiné avec environ 316 m² de surface habitable et un terrain d'environ 1050 m². La maison bénéficie d'une élégante configuration en demi-niveaux, qui optimise le confort de vie grâce à un vaste séjour sur plusieurs niveaux. Le bâtiment a été régulièrement modernisé jusqu'en 2024 et est en excellent état. La propriété comprend sept pièces, dont de spacieuses chambres d'enfants à l'étage, revêtues de moquette ou de parquet stratifié. Les couloirs, les salles de bains, la cuisine et le séjour sont dotés d'un carrelage partiellement rénové. L'escalier est en marbre élégant. Les fenêtres en PVC à double vitrage isolant, partiellement du sol au plafond, sont équipées de stores électriques, garantissant une excellente luminosité naturelle et une sécurité accrue. Le système de chauffage central au fioul avec cuve enterrée extérieure est principalement conçu pour un chauffage au sol, assurant un confort thermique optimal et une grande efficacité. Cette propriété comprend deux salles de bains baignées de lumière naturelle, chacune équipée d'un lavabo, de toilettes et d'une baignoire ou d'une douche à l'italienne. Deux toilettes séparées complètent l'ensemble. La cuisine semi-ouverte est dotée d'éléments intégrés fonctionnels. La piscine intérieure, alimentée par énergie solaire thermique, est équipée d'un système de nage à contre-courant et d'une technologie moderne de chauffage et de ventilation. Parmi les autres atouts pratiques, citons un coffre-fort mural, un vide-linge et de nombreux autres équipements. Deux terrasses exposées plein sud et un patio couvert offrent un espace généreux pour se détendre aux beaux jours. Cinq garages situés à l'entrée de la maison offrent un vaste espace de stationnement. Deux garages supplémentaires, situés l'un derrière l'autre au sous-sol, assurent une sécurité accrue pour vos véhicules. Le sous-sol, sous les cinq garages, offre un espace de rangement supplémentaire ou peut être utilisé à des fins commerciales et comprend une buanderie et des toilettes. L'ensemble de la propriété a été régulièrement rénové entre 1994 et 2024, garantissant ainsi son excellent état. Une visite est fortement recommandée pour apprécier pleinement le potentiel et l'agencement bien pensé de cette propriété. Disponible immédiatement. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui ! Pour plus de détails et d'informations, veuillez utiliser le formulaire de contact sur le portail en ligne (n'oubliez pas d'indiquer votre numéro de téléphone) ou contactez-nous directement par téléphone.

CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Détails des commodités

* 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

CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Contact

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

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com