Röthenbach an der Pegnitz

Διαμονή με στυλ James Bond - άψογα συντηρημένη σε μεγάλο οικόπεδο με 7 θέσεις στάθμευσης σε γκαράζ

Αριθμός ακινήτου: 25269010



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 740.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 316 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1050 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25269010
Επιφάνεια	ca. 316 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	7
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1973
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 6 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	740.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2024
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 223 m²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	01.04.2035
Πηγή ενέργειας	Λάδι

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	135.84 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1973

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Κάτοψη



Exposéplan, nicht maßstäblich







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Μια πρώτη εντύπωση

Κάντε κλικ εδώ για την εικονική περιήγηση 360 μοιρών: https://tour.ogulo.com/vqvc Αυτό το καλοδιατηρημένο ακίνητο, χτισμένο το 1973, προσφέρει άφθονο χώρο για εκλεπτυσμένη διαβίωση με περίπου 316 τ.μ. επιφάνειας καθιστικού και μέγεθος οικοπέδου περίπου 1050 τ.μ. Το σπίτι διαθέτει μια ελκυστική διαρρύθμιση σε δύο επίπεδα, η οποία ενισχύει την εμπειρία διαβίωσης με ένα ευρύχωρο σαλόνι σε κλιμακωτά επίπεδα. Το κτίριο εκσυγχρονίστηκε τακτικά μέχρι το 2024 και βρίσκεται σε άριστη κατάσταση. Το ακίνητο διαθέτει επτά δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων ευρύχωρων παιδικών υπνοδωματίων στον τελευταίο όροφο, τα οποία έχουν μοκέτα ή laminate δάπεδο. Οι διάδρομοι, τα μπάνια, η κουζίνα και το σαλόνι διαθέτουν μερικώς ανακαινισμένα πλακάκια δαπέδου. Η σκάλα είναι επενδυμένη με κομψό μάρμαρο. Τα διπλά τζάμια, μονωμένα παράθυρα PVC είναι μερικώς από το δάπεδο μέχρι την οροφή και εξοπλισμένα με ηλεκτρικά στόρια, εξασφαλίζοντας εξαιρετικό φυσικό φως και πρόσθετη ασφάλεια. Το σύστημα κεντρικής θέρμανσης με καύση πετρελαίου με εξωτερική υπόγεια δεξαμενή έχει σχεδιαστεί κυρίως ως ενδοδαπέδια θέρμανση, εξασφαλίζοντας άνετη και αποτελεσματική παροχή θέρμανσης. Το ακίνητο διαθέτει δύο μπάνια με φυσικό φως, το καθένα εξοπλισμένο με νιπτήρα, τουαλέτα και μπανιέρα ή καμπίνα ντους. Υπάρχουν επίσης δύο ξεχωριστές τουαλέτες. Η ημι-ανοιχτή κουζίνα είναι εξοπλισμένη με λειτουργικά εντοιχισμένα ντουλάπια. Ένα από τα σημαντικότερα χαρακτηριστικά του ακινήτου είναι η εσωτερική πισίνα με ηλιακή θερμική ενέργεια για το νερό της πισίνας, ένα σύστημα αντίθετης ροής και σύγχρονη τεχνολογία θέρμανσης και εξαερισμού. Άλλα πρακτικά χαρακτηριστικά περιλαμβάνουν ένα χρηματοκιβώτιο τοίχου, μια χοάνη πλυντηρίου και πολλές άλλες παροχές. Δύο βεράντες με νότιο προσανατολισμό και μια σκεπαστή βεράντα προσφέρουν άφθονο χώρο για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους τις ηλιόλουστες μέρες. Πέντε γκαράζ στην είσοδο του σπιτιού παρέχουν άφθονο χώρο στάθμευσης. Δύο επιπλέον γκαράζ βρίσκονται το ένα πίσω από το άλλο στο υπόγειο γκαράζ, προσφέροντας επιπλέον ασφάλεια για τα οχήματά σας. Ο υπόγειος χώρος κάτω από τα πέντε γκαράζ χρησιμεύει ως επιπλέον αποθηκευτικός χώρος ή θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί για εμπορικούς σκοπούς και περιλαμβάνει ένα πλυσταριό και τουαλέτα. Ολόκληρο το ακίνητο ανακαινίστηκε τακτικά από το 1994 έως το 2024, διασφαλίζοντας ότι παραμένει σε άριστη κατάσταση. Συνιστάται ιδιαίτερα μια επίσκεψη για να εκτιμήσετε πλήρως τις δυνατότητες και την καλοσχεδιασμένη διάταξη αυτού του ακινήτου. Το ακίνητο είναι διαθέσιμο για άμεση χρήση. Κλείστε ραντεβού για προσωπική επίσκεψη σήμερα! Για περισσότερες λεπτομέρειες και πληροφορίες, χρησιμοποιήστε τη φόρμα επικοινωνίας στην ηλεκτρονική πύλη (φροντίστε να συμπεριλάβετε τον αριθμό τηλεφώνου σας) ή επικοινωνήστε απευθείας μαζί μας τηλεφωνικά.

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Λεπτομέρειες των ανέσεων

* 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

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Matthias Bräunlein

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com