Röthenbach an der Pegnitz

James Bond stílusú élettér - kifogástalanul karbantartott, nagy telken, 7 férohelyes garázzsal

VP azonosító: 25269010



VÉTELÁR: 740.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 316 m^2 • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1050 m^2

VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Áttekintés

VP azonosító	25269010
Hasznos lakótér	ca. 316 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Fürdoszobák	2
Építés éve	1973
Parkolási lehetoségek	3 x Felszíni parkolóhely, 6 x Garázs

Vételár	740.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 223 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Beépített konyha

VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.04.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	135.84 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Az ingatlan





VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Az ingatlan





VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Az ingatlan





VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Az ingatlan





VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Az ingatlan





VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Az ingatlan





VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Az ingatlan





VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Az ingatlan





VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Az ingatlan





VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Az ingatlan





VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Az ingatlan





VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Az ingatlan





VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Az ingatlan





VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Az ingatlan





VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Alaprajzok



Exposéplan, nicht maßstäblich







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Az elso benyomás

Kattintson ide a 360 fokos virtuális túrához: https://tour.ogulo.com/vqvc Ez a jól karbantartott, 1973-ban épült ingatlan tágas teret kínál az igényes élethez, körülbelül 316 m² lakóterülettel és körülbelül 1050 m² telekmérettel. A ház vonzó, kétszintes elrendezéssel büszkélkedhet, amely a tágas, többszintes nappalival fokozza a lakhatási élményt. Az épületet 2024-ig rendszeresen modernizálták, és kiváló állapotban van. Az ingatlan hét szobával rendelkezik, köztük tágas gyermekszobákkal a legfelso emeleten, amelyek szonyegpadlóval vagy laminált padlóval borítottak. A folyosókon, fürdoszobákban, konyhában és nappaliban részben felújított járólapburkolat található. A lépcsoház elegáns márványburkolatot kapott. A dupla üvegezésu, hoszigetelt PVC ablakok részben padlótól a mennyezetig érnek, és elektromos redonyökkel vannak felszerelve, így kiváló természetes fényt és fokozott biztonságot biztosítanak. Az olajtüzelésu központi futési rendszer külso földalatti tartállyal elsosorban padlófutésként van kialakítva, így kényelmes és hatékony hoellátást biztosít. Az ingatlan két természetes fénnyel rendelkezo fürdoszobával rendelkezik, mindegyikben mosdó, WC, valamint kád vagy zuhanykabin található. Két külön WC is található. A félig nyitott konyha funkcionális beépített egységekkel van felszerelve. Az ingatlan egyik fénypontja a fedett úszómedence, amely napenergiával biztosítja a medence vizét, ellenáramoltató rendszer, valamint modern futési és szelloztetési technológia. További praktikus jellemzok közé tartozik a fali széf, a mosókonyha és számos egyéb kényelmi szolgáltatás. Két déli fekvésu terasz és egy fedett terasz boséges helyet kínál a szabadtéri kikapcsolódáshoz napsütéses napokon. A ház bejáratánál található öt garázs tágas parkolási lehetoséget biztosít. További két garázs egymás mögött található a mélygarázsban, extra biztonságot nyújtva jármuvei számára. Az öt garázs alatti pinceterület további tárolóhelyiségként szolgál, vagy kereskedelmi célokra is használható, és mosókonyhát és WC-t tartalmaz. Az egész ingatlant 1994 és 2024 között rendszeresen felújították, így kiváló állapotban van. Az ingatlanban rejlo lehetoségek és a jól megtervezett elrendezés teljes köru megismerése érdekében erosen ajánlott a megtekintése. Az ingatlan azonnal beköltözheto. Foglaljon idopontot személyes megtekintésre még ma! További részletekért és információkért kérjük, használja az online portálon található kapcsolatfelvételi urlapot (feltétlenül adja meg telefonszámát), vagy vegye fel velünk a kapcsolatot közvetlenül telefonon.

VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Részletes felszereltség

* 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

VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Bräunlein

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com