Röthenbach an der Pegnitz

Stile di vita in stile James Bond: tenuta in modo impeccabile su un ampio terreno con 7 posti auto in garage

Codice oggetto: 25269010



PREZZO D'ACQUISTO: 740.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 316 m^2 • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1050 m^2

Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25269010
Superficie netta	ca. 316 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Bagni	2
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 6 x Garage

Prezzo d'acquisto	740.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 223 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Cucina componibile

Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	01.04.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	135.84 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La proprietà





Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La proprietà





Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La proprietà





Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La proprietà





Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La proprietà





Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La proprietà





Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La proprietà





Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La proprietà





Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La proprietà





Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La proprietà





Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La proprietà





Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La proprietà





Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La proprietà





Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

La proprietà





Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Una prima impressione

Clicca qui per il tour virtuale a 360 gradi: https://tour.ogulo.com/vqvc Questa proprietà ben tenuta, costruita nel 1973, offre ampi spazi per una vita sofisticata con circa 316 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 1050 m². La casa vanta un'attraente disposizione su più livelli, che migliora l'esperienza abitativa con un ampio soggiorno su livelli sfalsati. L'edificio è stato regolarmente rimodernato fino al 2024 ed è in ottime condizioni. La proprietà dispone di sette stanze, tra cui ampie camere da letto per bambini al piano superiore, rifinite con moquette o pavimenti in laminato. I corridoi, i bagni, la cucina e la zona giorno presentano pavimenti in piastrelle parzialmente rinnovati. La scala è rifinita in elegante marmo. Le finestre in PVC con doppi vetri e isolamento termico sono parzialmente a tutta altezza e dotate di tapparelle elettriche, garantendo un'eccellente illuminazione naturale e una maggiore sicurezza. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio con serbatoio interrato esterno è progettato principalmente come riscaldamento a pavimento, garantendo un apporto di calore confortevole ed efficiente. La proprietà dispone di due bagni con luce naturale, ciascuno dotato di lavabo, WC e vasca da bagno o cabina doccia. Sono inoltre presenti due WC separati. La cucina semi-aperta è dotata di mobili da incasso funzionali. Un punto forte della proprietà è la piscina coperta con energia solare termica per l'acqua della piscina, un sistema di nuoto controcorrente e moderne tecnologie di riscaldamento e ventilazione. Altre caratteristiche pratiche includono una cassaforte a muro, uno scivolo per la biancheria e numerosi altri comfort. Due terrazze esposte a sud e un patio coperto offrono ampio spazio per rilassarsi all'aperto nelle giornate di sole. Cinque garage all'ingresso della casa offrono un ampio parcheggio. Altri due garage si trovano uno dietro l'altro nel garage sotterraneo, offrendo maggiore sicurezza per i vostri veicoli. Il seminterrato sotto i cinque garage funge da ulteriore spazio di stoccaggio o potrebbe essere utilizzato per scopi commerciali e comprende una lavanderia e un bagno. L'intera proprietà è stata regolarmente ristrutturata dal 1994 al 2024, garantendone il mantenimento in condizioni eccellenti. Si consiglia vivamente di visionarla per apprezzarne appieno il potenziale e la disposizione ben progettata. L'immobile è disponibile per l'occupazione immediata. Prenota subito una visita personalizzata! Per maggiori dettagli e informazioni, utilizza il modulo di contatto sul portale online (assicurati di includere il tuo numero di telefono) o contattaci direttamente per telefono.

Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Dettagli dei servizi

* 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

Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Bräunlein

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com