Roßtal-Buttendorf

# VON POLL | Ihr Wohntraum nimmt Gestalt an: individuell und nachhaltig geplant nach Ihren Wünschen

*Objektnummer: 26369030-2*




KAUFPREIS: 610.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127.08 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 582 m²

Objektnummer: 26369030-2 - 90574 Roßtal-Buttendorf


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26369030-2 - 90574 Roßtal-Buttendorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26369030-2 |
| Wohnfläche | ca. 127.08 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 1 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 610.900 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | projektiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC |

Objektnummer: 26369030-2 - 90574 Roßtal-Buttendorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor. |

Objektnummer: 26369030-2 - 90574 Roßtal-Buttendorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26369030-2 - 90574 Roßtal-Buttendorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26369030-2 - 90574 Roßtal-Buttendorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26369030-2 - 90574 Roßtal-Buttendorf

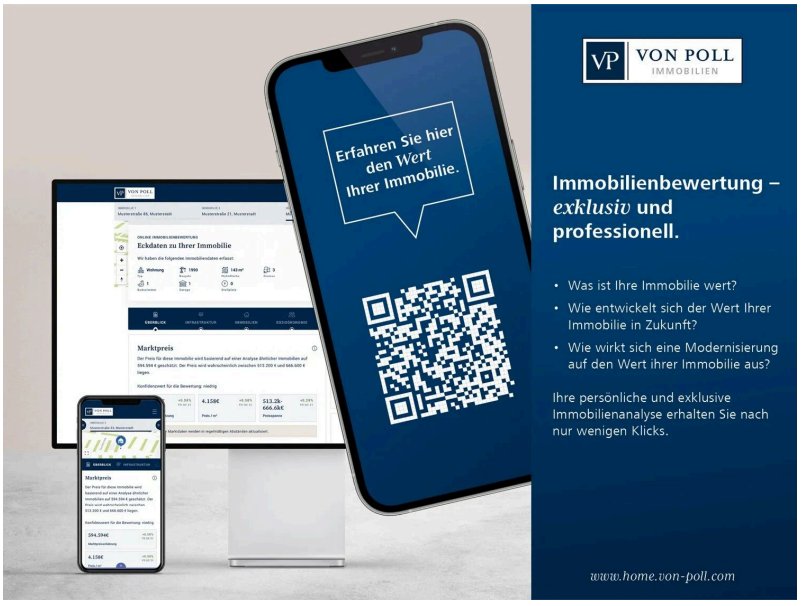
# Die Immobilie





Objektnummer: 26369030-2 - 90574 Roßtal-Buttendorf

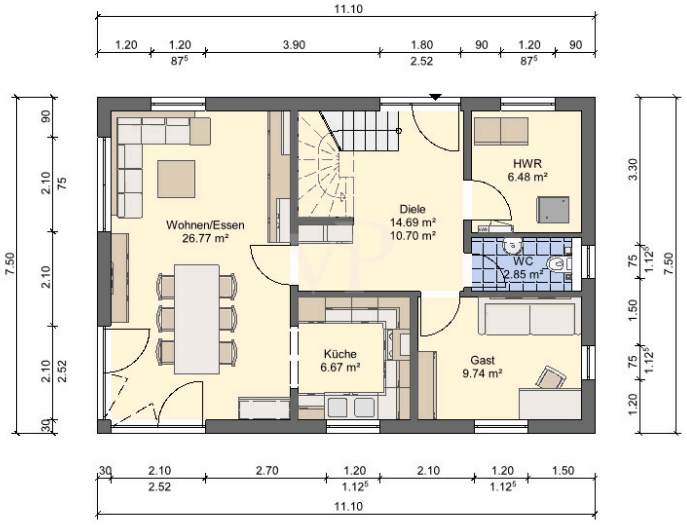
# Die Immobilie

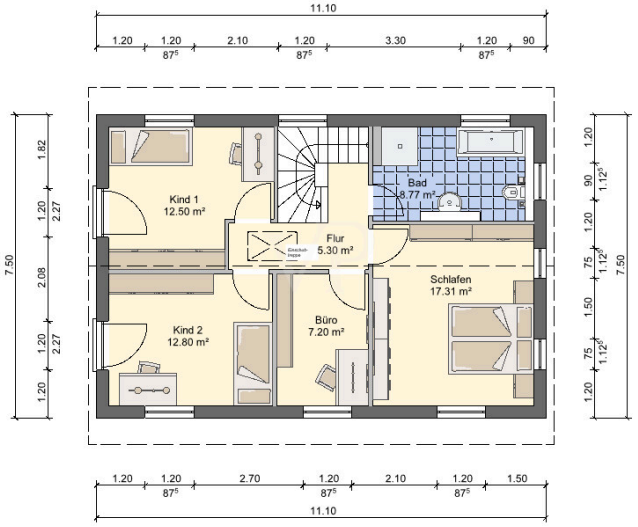


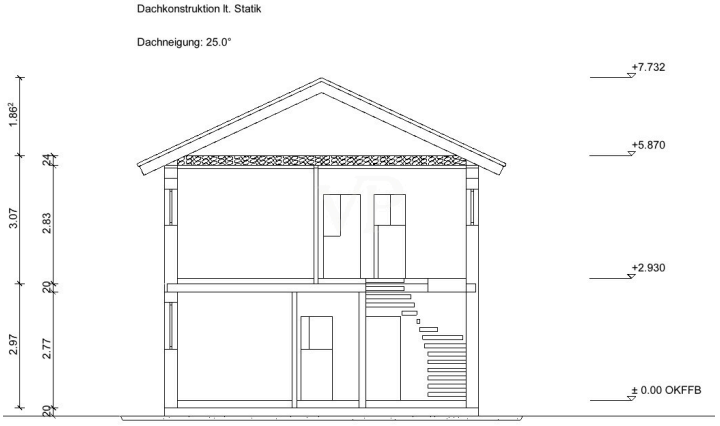



Objektnummer: 26369030-2 - 90574 Roßtal-Buttendorf

# Grundrisse






Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26369030-2 - 90574 Roßtal-Buttendorf

# Ein erster Eindruck

In Roßtal-Buttendorf entsteht ein modernes Einfamilienhaus, das nachhaltiges Wohnen, zeitgemäße Architektur und wertbeständige Massivbauweise miteinander verbindet.

Grundriss und Ausstattung können im Rahmen der technischen und baurechtlichen Möglichkeiten noch an persönliche Wünsche angepasst werden. Ob offener Familienbereich, Homeoffice oder individuelle Details: Gemeinsam mit dem Bauträger entsteht ein Zuhause, das zu Ihrem Leben passt.

Realisiert wird das Bauvorhaben von der MHW Haas Wohnbau GmbH aus Heßdorf. Der erfahrene Bauträger begleitet Sie von der Planung bis zur Schlüsselübergabe und setzt bei der Ausführung auf Qualität sowie zuverlässige regionale Fachbetriebe.

Die massive Bauweise schafft eine langlebige Grundlage, während eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und eine energieeffiziente Gebäudehülle für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen.

Die konkrete Ausführung und der verbindliche Leistungsumfang richten sich ausschließlich nach den vertraglichen Vereinbarungen sowie der gültigen Bau- und Leistungsbeschreibung. Sonderwünsche können Mehrkosten verursachen. Maler-, Tapezier- und nicht ausdrücklich enthaltene Bodenbelagsarbeiten sind grundsätzlich als Eigenleistungen vorgesehen.

Auch bei der Finanzierung lassen wir Sie nicht allein. Auf Wunsch unterstützen wir Sie bei der Vorbereitung und stellen den Kontakt zu geeigneten Finanzierungspartnern her. So können Grundstück, Hausbau und Baunebenkosten von Beginn an verlässlich aufeinander abgestimmt werden.

Für den Abschluss des Bauvertrages über das Haus fällt für den Käufer keine Maklerprovision an.

Für die Vermittlung des Grundstücks mit einem Kaufpreis von 291.000 € fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % des notariell beurkundeten Grundstückskaufpreises einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer an.

Die Erschließungskosten für Wasser und Abwasser sind bereits im Kaufpreis enthalten. Weitere Erschließungs- und Hausanschlusskosten sind vom Käufer zu prüfen und, soweit erforderlich, zu tragen.

Verwirklichen Sie in Roßtal-Buttendorf Ihren persönlichen Wohntraum: individuell planbar, massiv gebaut und energieeffizient für die Zukunft konzipiert.

Objektnummer: 26369030-2 - 90574 Roßtal-Buttendorf

# Ausstattung und Details

Planung und Baubegleitung:
Realisierung durch die MHW Haas Wohnbau GmbH aus Heßdorf
persönliche Begleitung von der Planung bis zur Schlüsselübergabe
individuelle Abstimmung von Grundriss und Ausstattung
Baugrundgutachten im Leistungsumfang enthalten
Massive und wertbeständige Bauweise:
Stahlbeton- oder Stahlfaserbetonbodenplatte
Außenwände aus Porenbeton-Plansteinen
massive Geschossdecken aus Stahlbeton
fachgerechte Abdichtung und Fundamenterdung
vorbereitete Mehrspartenhauseinführung
Fassade und Dach:
individuelle Auswahl der Fassaden- und Dachsteinfarbe
hochwertiger Feuchtigkeitsschutz im Sockelbereich
großformatige Beton-Dachsteine von BMI BRAAS oder gleichwertig
Fenster und Sonnenschutz:
Dreifach-Wärmeschutzverglasung
elektrisch betriebene Rollläden
außenliegender Hitzeschutz an den Dachflächenfenstern
Heizung und Energieeffizienz:
moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
Warmwasser-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
hochwertig gedämmter Warmwasserspeicher
abgestimmtes Lüftungskonzept
Energieausweis nach Fertigstellung
Badezimmer und Gäste-WC:
moderne Sanitärausstattung von DIANA oder gleichwertig
bodengleich geflieste Dusche mit Entwässerungsrinne
Unterputzarmaturen im Dusch- und Wannenbereich
wandhängendes, spülrandloses WC mit Soft-Close-Funktion
moderne Wand- und Bodenfliesen
Sicherheit während und nach der Bauphase:
Bauleistungs- und Bauherren-Haftpflichtversicherung
Baufertigstellungsbürgschaft über 5 % des Bruttohauspreises
Baugewährleistungsversicherung über 100.000 € für fünf Jahre
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination
Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten:
flexible Grundrissgestaltung im Rahmen der technischen und baurechtlichen Möglichkeiten
Auswahl verschiedener Farben, Fliesen und Türdekore
individuelle Positionierung der Elektroausstattung
weitere Sonderwünsche nach Vereinbarung möglich
Wichtige Hinweise
Maler- und Tapezierarbeiten sowie nicht ausdrücklich vereinbarte Bodenbeläge sind als

Eigenleistung vorgesehen. Eine Einbauküche und eine Duschabtrennung sind nicht enthalten. Sonderwünsche können Mehrkosten verursachen. Verbindlich sind ausschließlich der Bauvertrag, die Planunterlagen sowie die gültige Bau- und Leistungsbeschreibung.

Objektnummer: 26369030-2 - 90574 Roßtal-Buttendorf

# Alles zum Standort

Roßtal-Buttendorf überzeugt durch eine ruhige, naturnahe Wohnlage in der beliebten Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen. Der Ortsteil bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit ländlichem Charakter, gewachsener Nachbarschaft und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Roßtal selbst verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten, Apotheken sowie verschiedenen Freizeit- und Sportangeboten. Auch der tägliche Bedarf lässt sich bequem in der näheren Umgebung decken. Die umliegende Natur, Spazierwege und Grünflächen bieten zudem einen hohen Erholungswert und machen den Standort besonders lebenswert.

Durch die vorhandenen Busverbindungen sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist eine gute Mobilität gewährleistet. Gleichzeitig profitiert man von der ruhigen Lage abseits des städtischen Trubels, ohne auf wichtige Einrichtungen des Alltags verzichten zu müssen.

Insgesamt verbindet Roßtal-Buttendorf naturnahes Wohnen, eine gute Infrastruktur und eine angenehme Wohnqualität – ein attraktiver Standort für alle, die ein ruhiges und dennoch gut angebundenes Zuhause suchen.

Objektnummer: 26369030-2 - 90574 Roßtal-Buttendorf

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26369030-2 - 90574 Roßtal-Buttendorf

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com