

Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Familienanwesen der XXXL-Klasse in Röthenbach OT

Objektnummer: 24269015



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 671 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.681 m²

Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

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

Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Auf einen Blick

| | |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24269015 |
| Wohnfläche | ca. 671 m ² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 11 |
| Badezimmer | 5 |
| Baujahr | 1981 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis | 1.450.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1995 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 181 m ² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergieverbrauch | 123.70 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 09.06.2034 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1983 |

Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Die Immobilie



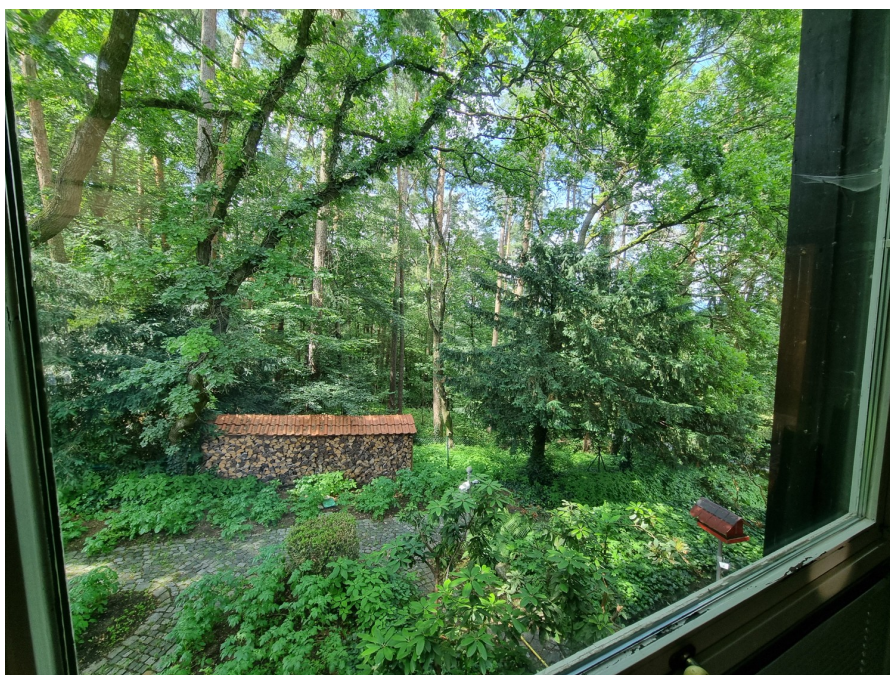
Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Die Immobilie

A graphic showing a smartphone and a tablet displaying a real estate valuation tool interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed valuation report with various data points and charts.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

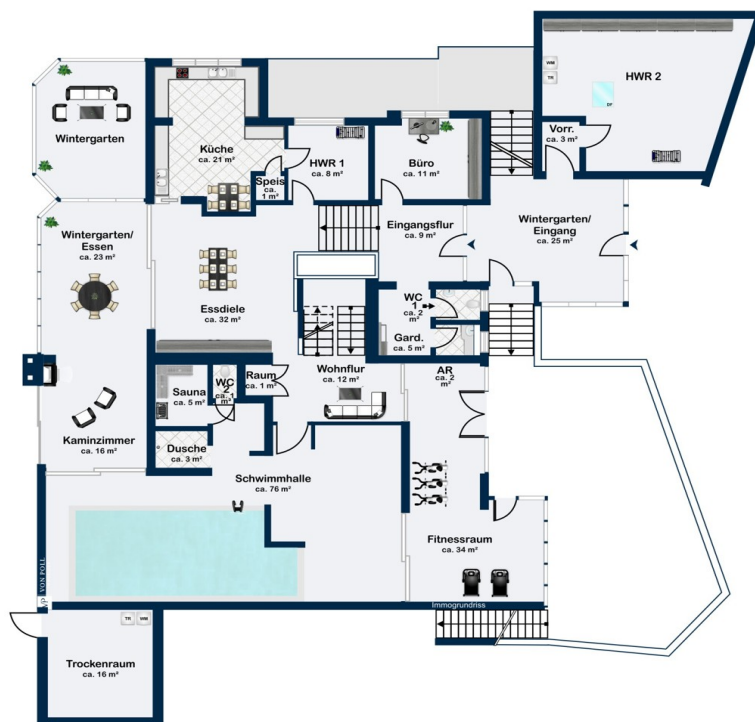
T.: 09187 - 92 83 01 0

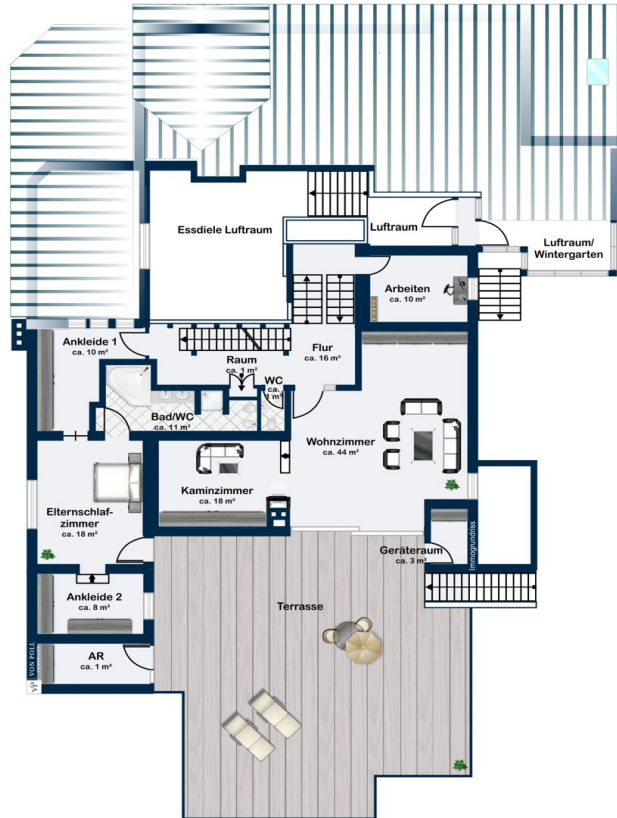
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

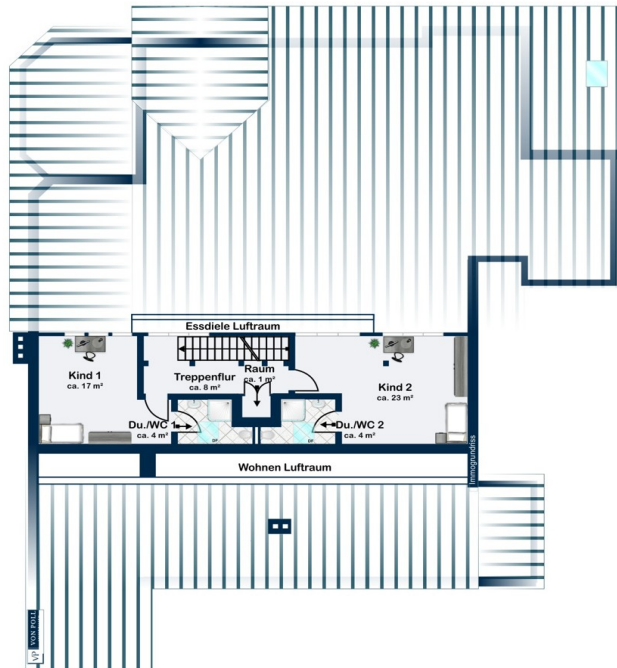
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

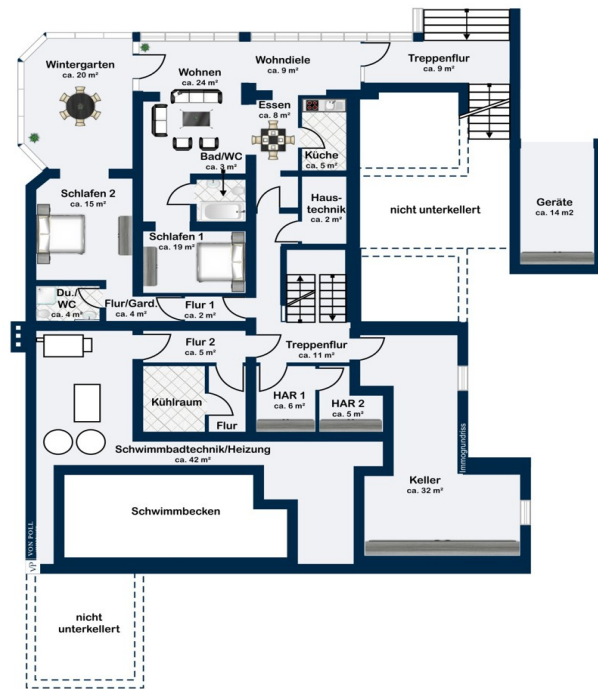
Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

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: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Ein erster Eindruck

Urlaub zu Hause ist kaum anderswo schöner als hier. Familienanwesen-XXL-Raumwunder-Architektenhaus im Split-Level-Stil mit Einliegerwohnung/Büro auf großzügigem Grundstück in Randlage. Wohntraum mit Allem was das Herz begehrt, damit wäre dieses Luxusanwesen kurzum beschrieben. Die 5-Split-Level-Ebenen machen die Bauweise höchst außergewöhnlich und schaffen vom Wellness-Bereich im unteren Gebäudeteil, über Gäste-Wohnen bzw. Büroflächen, Wohnen für die Familie, Elternschlafbereich mit Ankleiden und Masterbad, Kinderschlafbereich mit jeweils eigenen Bädern verbunden mit lichtdurchfluteten Wintergartenbereichen und einem sehr ansprechenden Entreé, eine unvergleichliche Wohnatmosphäre. Die sehr aufwendig angelegte Außenanlage mit schattigen und sonnigen Plätzen und Terrassenbereichen in sämtlichen Himmelsrichtungen in absolut ruhiger Umgebung am Waldrand im Nordwesten des Grundstücks machen dieses Schmuckstück zu einem Unikat für Lebensfreude jeden Tag zu Hause. Der Übergabetermin dieser Immobilie ist nach Vereinbarung. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin! Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Ausstattung und Details

- Architekten-Massivbauweise mit sehr hochwertiger Ausstattung (Granit- und Parkettböden, Wintergartenbereiche, Brunnenanlage in der Essbereich-Wohnhalle, künstlerische Elemente, uvm ...)
- Ölzentralheizung als Fußbodenheizung mit Solarthermie / Außenerdtank
- Holz-/Aluminium-Isolierglasfenster
- 2 offene Kamine in 2 Kaminzimmern
- Wellness-Etage mit großem Innenpool, Sauna, Solarium, Bar und Fitnessraum
- Alarmanlage
- 5 Bäder - mit gesamt 8 WC's, 2 Hauswirtschaftsräume
- große Wohnküche mit Speis
- begehbare Kühlzelle im UG
- 2 Garagen mit Werkstattbereich, 2 Außenstellplätze
- 4 Terrassen, sehr aufwendig sichtgeschützt angelegte Außenanlage
- uvm.

Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich am Ortsrand des Röthenbacher Ortsteils Haimendorf. Der Hauptort, die Stadt Röthenbach an der Pegnitz im Landkreis Nürnberger Land besteht aus 7 Gemeindeteilen und ist von Haimendorf in wenigen Fahrminuten erreichbar. Gesamt hat Röthenbach ca. 12.600 Einwohner und somit sämtliche für eine Stadt übliche infrastrukturelle Einrichtungen des täglichen Bedarfs samt weiterführender Schulen. Eine Bus und Schulbusverbindung nach Röthenbach ist vorhanden. 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.

Objektnummer: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 123.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com