

Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Jung, Gepflegt, Freistehend - EFH in Rathsberg Wintergarten, Terrasse, sonniger Garten, Garage

Property ID: 25125018



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.080.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 167 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 542 m²

Property ID: 25125018 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25125018 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---|
| Property ID | 25125018 | Purchase Price | 1.080.000 EUR |
| Living Space | ca. 167 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type | Half-hipped roof | Condition of property | Well-maintained |
| Rooms | 5 | Construction method | Solid |
| Bedrooms | 3 | Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |
| Bathrooms | 2 | | |
| Year of construction | 2010 | | |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage | | |

Property ID: 25125018 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|------------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Underfloor heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | ELECTRICITY | Final energy consumption | 20.60 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 13.01.2035 | Energy efficiency class | A+ |
| Power Source | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2010 |

Property ID: 25125018 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

The property



Property ID: 25125018 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

The property



Property ID: 25125018 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

The property



Property ID: 25125018 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

Property ID: 25125018 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilien- bewertung – *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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09131 - 82 89 00 0

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | erlangen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/erlangen

Property ID: 25125018 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 25125018 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

A first impression

Einzigartiges Zuhause mit Charme und Charakter entdecken! Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 2010 errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von etwa 167 m² und einem Grundstück von ca. 542,75 m² ausreichend Platz für die ganze Familie. Der Grundstücksanteil für Haus und Garten beträgt 493 qm, die Zuwegung kommt hinzu mit anteilig 49,75 qm, so dass das gesamte Grundstück ca. 542,75 qm umfasst. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung aus und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, eines davon mit einem begehbaren Schrank. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente. Das Bad ist im Grundriss nicht ganz korrekt dargestellt. Dusche/Toi und Waschtisch sind in T-Form aufgebaut, so dass die Küche tatsächlich größer ist, als auf dem Grundriss dargestellt. Ein zusätzliches Highlight ist der ansprechend gestaltete Wintergarten, der direkt an den Wohnraum anschließt und mit den vielen Fenstern schöne Blickachsen in den Garten bietet. Alle Räume werden durch ein Lüftungssystem mit Frischluft versorgt, die Fenster sind als 3-fach Verglasung ausgeführt. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine effiziente Fußbodenheizung in Kombination mit einer Wärmepumpe, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und zudem energieeffiziente Vorteile bietet. Diese Heizart trägt dazu bei, die Energiekosten nachhaltig zu senken, während sie gleichzeitig ein gleichmäßiges Wärmeverhalten gewährleistet. Bei der Einrichtung und Materialwahl wurde besonderer Wert auf Qualität gelegt und vermittelt ein modernes und gleichzeitig zeitloses Wohngefühl. Die großzügigen Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Räume und tragen zu einem freundlichen und einladenden Ambiente bei. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angeschlossenen Wohngegend, die sich besonders durch ihre Familienfreundlichkeit auszeichnet. Die Lage bietet einerseits die Nähe zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, andererseits auch eine gute Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs. Dadurch ist die Anbindung an das städtische Zentrum bequem und schnell erreichbar. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Freien. Der Gartenbereich der Immobilie bietet viel Platz für individuelle Gestaltungswünsche und lädt zu entspannten Stunden bei schönem Wetter ein. Diese Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit gehobener Ausstattung und einer soliden Bausubstanz sind. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort und der attraktiven Lage machen dieses Einfamilienhaus zu einem sehenswerten Angebot. Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie, sprechen Sie uns einfach an, damit wir einen Termin absprechen können. Wir freuen uns!

Property ID: 25125018 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Details of amenities

Fußbodenheizung EG, OG und teilweise UG
Wärmepumpe
LAN-Verkabelung
Hausautomatisierung KI-basiert (Rolladensteuerung, Garagentor)
Bewegungssensoren und Videoüberwachung im Außenbereich
zentrale Staubsaugerstation im UG mit Saugstationen im EG und OG
Einbauküche
Gartenhaus
Garage und Stellplatz
Kameras im Außenbereich
Rollläden elektrisch
3-fach Verglasung; kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Kamin verglast nach vorne und beiden Seiten im Wohnzimmer - montiert "schwebend"
großflächige Fliesen im EG, Laminat im OG
wertig angelegter Garten
A+ Energiewert

Property ID: 25125018 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

All about the location

Rathsberg ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Marloffstein im Landkreis Erlangen-Höchstadt (Mittelfranken, Bayern). Der Ort und das gleichnamige Schloss Rathsberg liegen auf dem höchsten, westlichen Punkt des gleichnamigen Höhenzugs Rathsberg nordöstlich von Erlangen. Die Anfänge des Schlosses Rathsberg liegen um 1601. Innenstadt Erlangen: ca. 5,3 km mit dem Auto, mit dem Fahrrad 4,8 km = ca. 15 Minuten Flughafen Nürnberg: ca. 22 km Es gibt eine Busverbindung direkt in die Innenstadt von Erlangen.

Property ID: 25125018 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 20.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Property ID: 25125018 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com