

Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Familienanwesen der XXXL-Klasse in Röthenbach OT

Property ID: 24269015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 671 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.681 m²

Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

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

Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

At a glance

Property ID	24269015
Living Space	ca. 671 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bathrooms	5
Year of construction	1981
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1995
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 181 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	123.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.06.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

The property



Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

The property



Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

The property



Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

The property



Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

The property



Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

The property



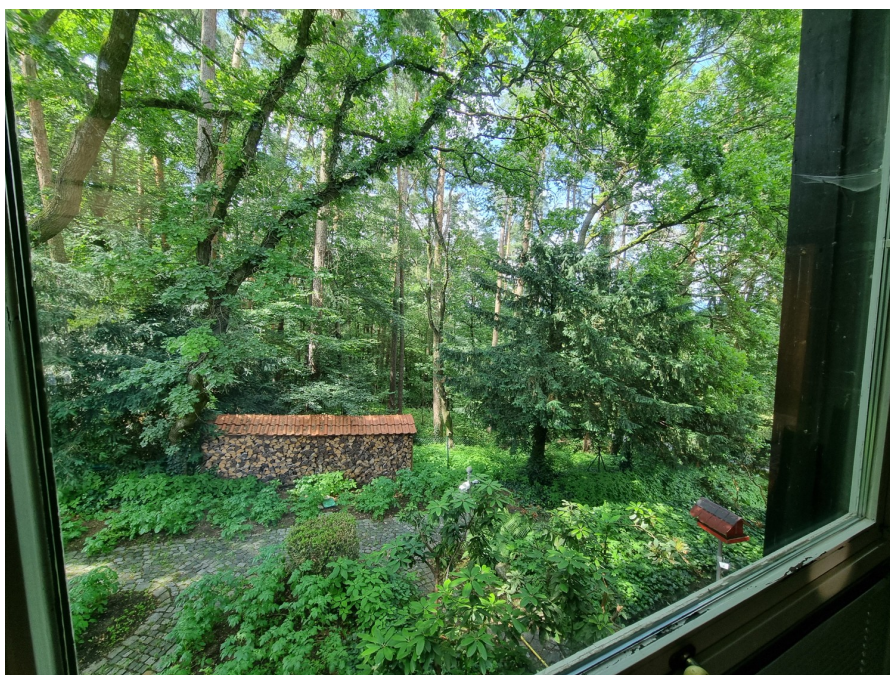
Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

The property



Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

The property



Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

The property



Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

The property



Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

The property



Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

The property



Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

The property



Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

The property

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet displays a real estate website interface 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

Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

The property



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:

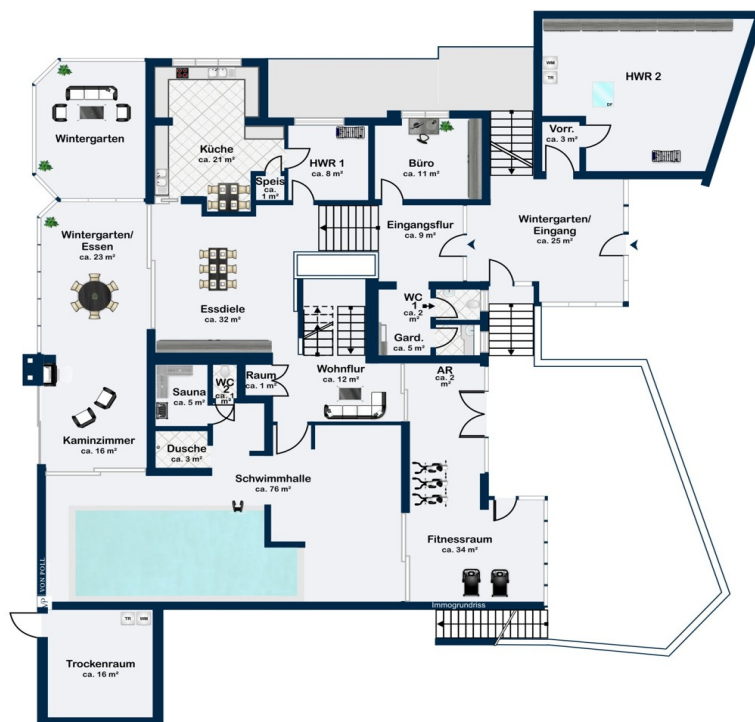
T.: 09187 - 92 83 01 0

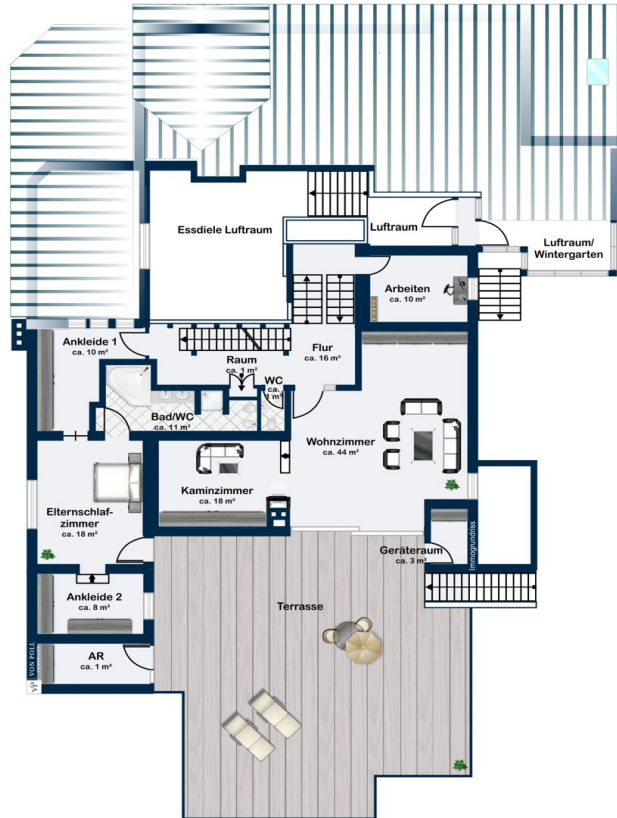
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

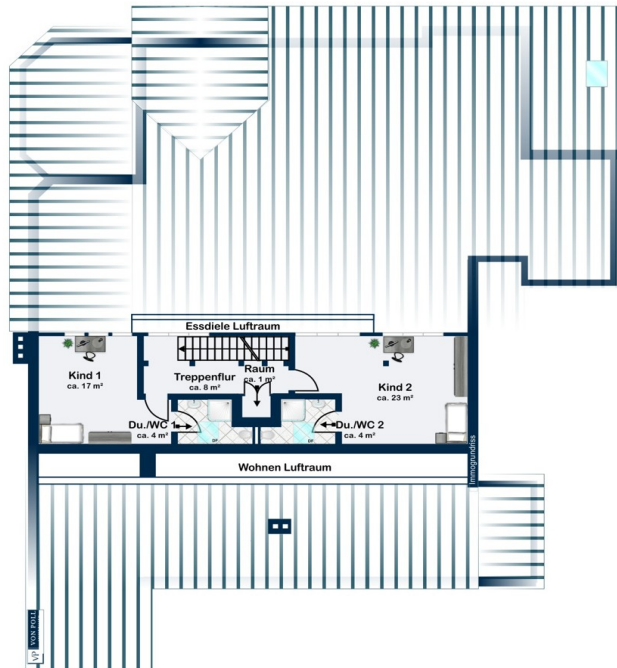
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

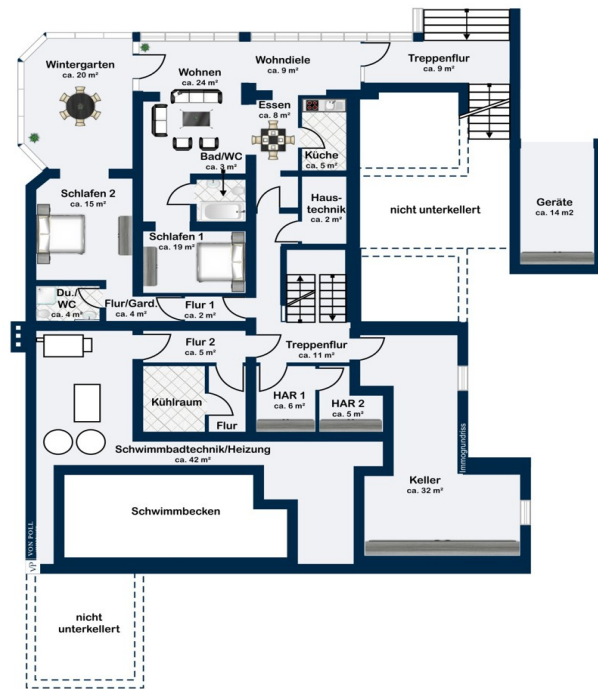
Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

A first impression

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.

Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Details of amenities

- 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.

Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

All about the location

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.

Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Other information

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.

Property ID: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com