

Roth

# Hochwertiges Einfamilienhaus mit exzellenter Bauqualität und zusätzlichem Bürogebäude

????????? ??????????: 24431020A

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 998.000 EUR • ??????????: ca. 255 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ?????? ????: 679 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24431020A - 91154 Roth

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24431020A - 91154 Roth

?? ??? ??????

|                     |                         |                          |   |
|---------------------|-------------------------|--------------------------|---|
| ???????? ?????????? | 24431020A               | ????? ???????            | 998.000 EUR   |
| ????????????        | ca. 255 m <sup>2</sup>  | ??????                   | ????????????  |
| ????? ???????       | ???????????????? ?????? | ????????????             | ????????????????  |
| ?????????           | 7                       | ????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ??????????          | 3                       | ?????????                | ????????  |
| ????? ????????????? | 2011                    | ????????????             | ????????  |
|                     |                         | ???????????????????????? | ca. 352 m <sup>2</sup>  |
|                     |                         | ????????                 | ????????, WC<br>????????????,<br>????????, ??????,<br>????????????????<br>?????????   |

???????? ??????????: 24431020A - 91154 Roth

????????????? ???????????

|   |                            |   |                            |
|---|----------------------------|---|----------------------------|
| ??????????<br>??????????                          | ????????????<br>?????????? | ????????????????<br>????????????  | BEDARF                     |
| ????? ???????????                                 | ????????????               | ????????? ???????<br>????????????   | 38.26 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ????????????<br>????????????????<br>????????? ??? | 19.11.2034                 | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                | A                          |
| ????? ???????????                                 | ????????????               | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 2011                       |



??????? ????????: 24431020A - 91154 Roth

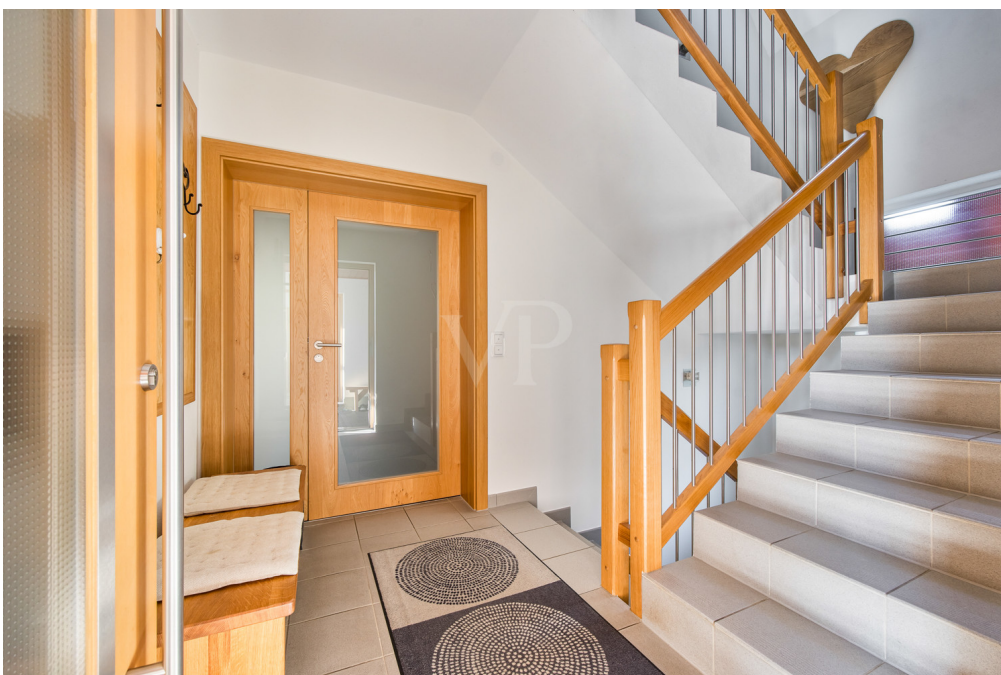
?? ????????





??????? ???????: 24431020A - 91154 Roth

?? ????????



???????? ??????????: 24431020A - 91154 Roth

?? ?????????





???????? ??????????: 24431020A - 91154 Roth

?? ?????????





??????? ???????: 24431020A - 91154 Roth

?? ????????



???????? ?????????: 24431020A - 91154 Roth

?? ?????????





??????? ????????: 24431020A - 91154 Roth

?? ????????





???????? ?????????: 24431020A - 91154 Roth

?? ?????????



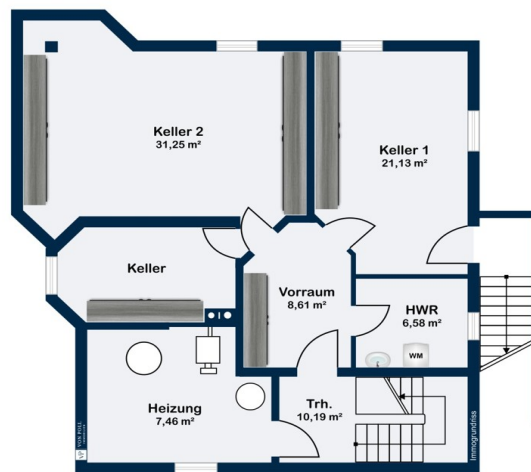
??????? ???????: 24431020A - 91154 Roth

?? ????????



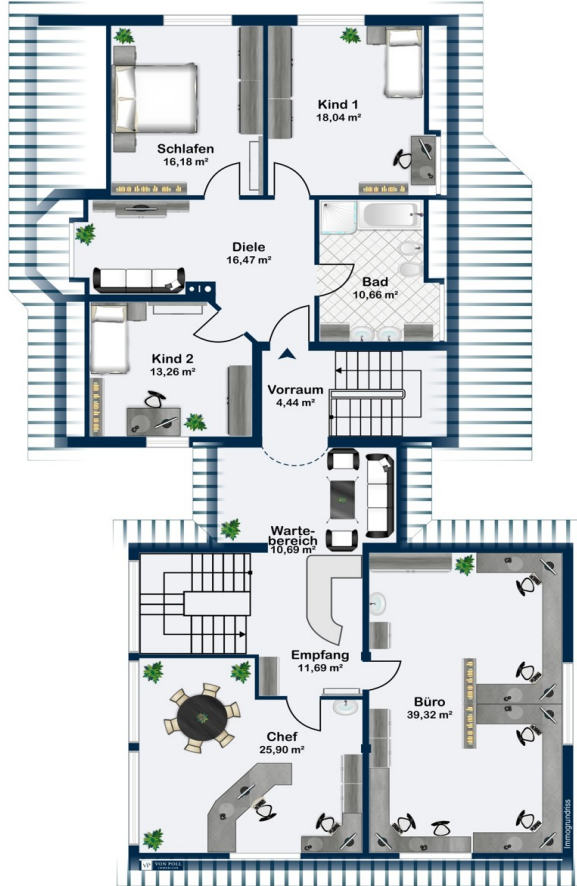
??????? ????????: 24431020A - 91154 Roth

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 24431020A - 91154 Roth

??? ?????? ???????????

In einer Zeit, in der wahre Bauqualität selten geworden ist, stellt diese Immobilie eine außergewöhnliche Gelegenheit dar. Dieses Einfamilienhaus mit Bürogebäude vereint modernen Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit einer Bauweise, die auf höchste Langlebigkeit und Stabilität ausgelegt ist. Mit großem Fachwissen und Liebe zum Detail errichtet, erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche und bietet ein Zuhause, das den heutigen und zukünftigen Anforderungen an Effizienz und Beständigkeit gerecht wird. Das 2011 errichtete Einfamilienhaus bietet auf ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Etagen großzügigen Raum zum Wohlfühlen. Im lichtdurchfluteten Erdgeschoss befindet sich eine offene Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer mit Wintergarten-Flair mit direktem Zugang zur Terrasse, ein zusätzlicher Schlafraum sowie ein Badezimmer mit einer Gästetoilette. Als besonderes Komfortmerkmal verfügt das Haus über einen Wäscheaburfschacht aus Edelstahl, der vom Bad im Obergeschoss und über eine Einwurfsklappe im Erdgeschoss direkt in den Waschmaschinenkeller führt. Der Wellnessbereich im Untergeschoss mit Sauna bietet Raum zur Entspannung. Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer. Der Dachboden ist ausgebaut und bietet Potenzial für weiteren Wohnraum. Angrenzend an das Einfamilienhaus liegt ein separates Gebäude (Baujahr 2000) mit ca. 87 m<sup>2</sup> Nutzfläche, das flexibel als Bürogebäude oder Wohnraum genutzt werden kann. Es umfasst zwei Zimmer, einen Empfangsbereich mit Küche sowie eine Garage mit drei Stellplätzen und Werkstatt. Das Bürogebäude ist im Obergeschoss durch einen Durchgang mit dem Einfamilienhaus verbunden, was die Nutzungsmöglichkeiten erweitert und noch mehr Flexibilität bietet. Die Immobilie zeichnet sich durch eine durchdachte Bauweise und zukunftsorientierte Energieeffizienz aus. Hochwertige Baumaterialien wie Poroton-Ziegel, doppelt verglaste Fenster und eine Geothermie Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Hygienespeicher sorgen für einen nachhaltigen und effizienten Betrieb. Diese Kombination aus hochwertigem Wohnhaus und flexibel nutzbarem Gewerberaum ist ideal für Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.



??????? ???????: 24431020A - 91154 Roth

???????????????? ???? ??????????

Grunddaten:

Grundstücksfläche: 679 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Einfamilienhaus: ca. 178 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Bürogebäude: ca. 87 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl Einfamilienhaus: 5

Zimmeranzahl Bürogebäude: 2

Baujahr Einfamilienhaus: 2011, Bezugsjahr 2015

Baujahr Bürogebäude: 2000

Bauweise und Materialien:

Außenwände: Poroton-Ziegel (36,5 cm, HLZ) mit 2-lagiger Kalk-Zementputzfassade, Porphy

Innenwände: Kalk-Zementputz.

Dach: Doppeldeckung mit Walther Ton-Ziegeln, Faser-Dämmplatten (60 mm) und Sparrenisolierung (Isover/Alu 180 mm).

Dachkonstruktion: Schichtholz-Leim, Aufdachdämmung (180 mm), Edelstahl-Knaggen, Cu Dachfirste

Dachfenster: Velux Kippfenster, isolierverglast

Fenster: Kunststoff, 2-fach isolierverglast, Feuerwiderstandsklasse F60

Spitzboden: WPL verkleidet mit Trockenbau-Gipsplatten, Boden ausgelegt.

Heizung und Energieeffizienz:

Heizungssystem: Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme) mit 19 kW Nennwärmeleistung und geschlossenem Sole-Kreislaufsystem, 80 m Tiefe, hydraulische Zementauskleidung Tiefenbohrungen

Heizleistung: Effizienz ca. 90 W/m.

Warmwasserspeicher: 1000-Liter-Hygiene-Speicher mit Edelstahl-Wärmetauscher und zentraler Erwärmung, zeitgesteuerte Heizspirale für Brauchwarmwasser mit Zirkulation

Fußbodenheizung: In allen Etagen, mit Anhydrit Estrich und Thermostaten zur individuellen Raumsteuerung.

Innenausstattung:

Bodenbeläge: Hochwertiges, massives Eiches Parkett in Raumlänge in den Wohnräumen.

Kamin: Plewa-Holzkeim mit Luftklappen-System.

Bodenaufbau: Styroporisolierung mit Anhydrit-Estrich, Roljet-Isolierung /

Fußbodenheizung

Eiche-Vollholztüren - Breite 1m

Wellnessbereich im Keller: Sauna, Solarium, Dusche.

Klimaanlage: In der Küche und in Schlafzimmer installiert.

Küche: Hochwertige, offene Markenküche mit modernsten Geräten.

??????? ???????: 24431020A - 91154 Roth

??? ??? ??? ???????????

Diese Immobilie befindet sich in Eckersmühlen, einem idyllischen Ortsteil im Landkreis Roth, und bietet alles, was man sich von einer ländlichen Wohnlage erwartet: malerische Landschaften, naturnahe Erholung und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt. Die B2 und die Autobahn A9 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Nürnberg in etwa 30 Minuten, während der Bahnhof in Roth regelmäßige Zugverbindungen in die Metropolregion bietet. Umgeben von den wunderschönen Landschaften des Fränkischen Seenlands und in direkter Nähe zum Naherholungsgebiet Rothsee, können Sie hier zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport genießen. Für Naturliebhaber bietet der Naturpark Altmühltal zusätzliche Erholungsmöglichkeiten. Eckersmühlen überzeugt mit einer familienfreundlichen Infrastruktur: Kindergärten, Schulen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Die nahegelegene Städte Roth und Hilpoltstein bieten zusätzlich ein umfangreiches Angebot an Einzelhandel, Restaurants und kulturellen Veranstaltungen. Dank der hervorragenden Lage zwischen Natur und städtischer Anbindung sowie der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung der Region ist diese Immobilie nicht nur für Familien, sondern auch für Pendler und Investoren eine hervorragende Wahl.



??????? ???????: 24431020A - 91154 Roth

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 38.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die  
Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 24431020A - 91154 Roth

????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9 Schwabach / Roth  
E-Mail: schwabach@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)