

Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

# Familienanwesen der XXXL-Klasse in Röthenbach OT

**CODICE OGGETTO: 24269015**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 671 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.681 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24269015
Superficie netta	ca. 671 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	11
Bagni	5
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.450.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1995
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 181 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	123.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.06.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		



CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

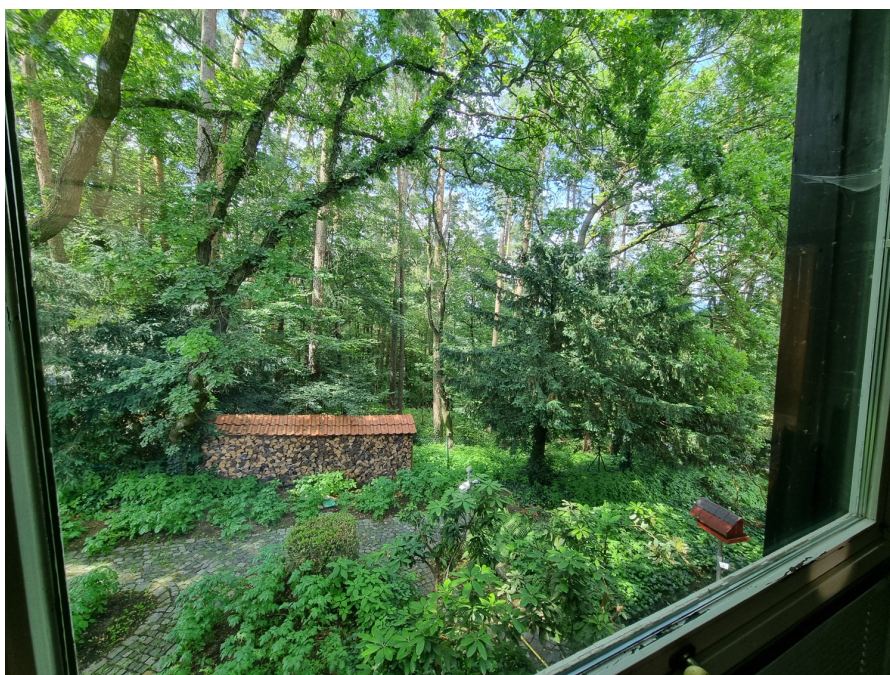
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

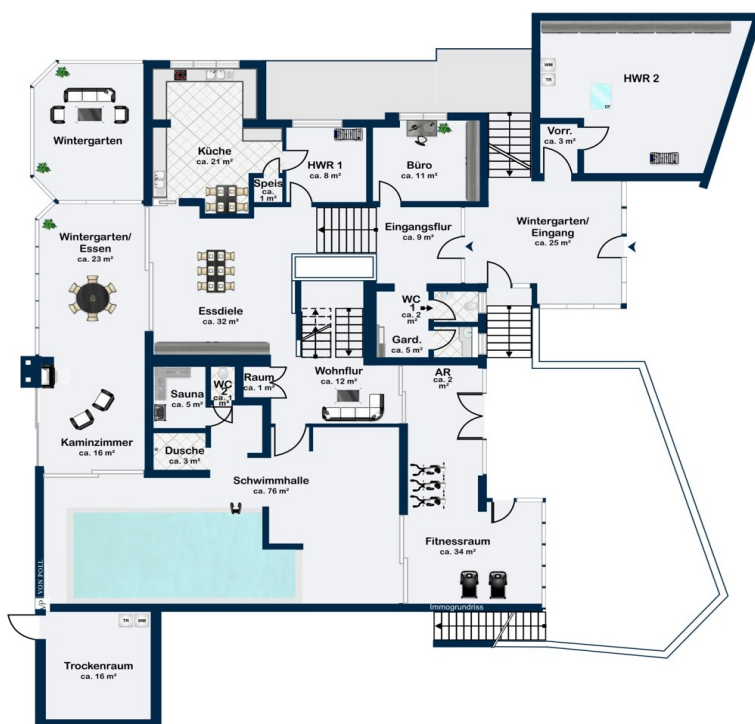
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

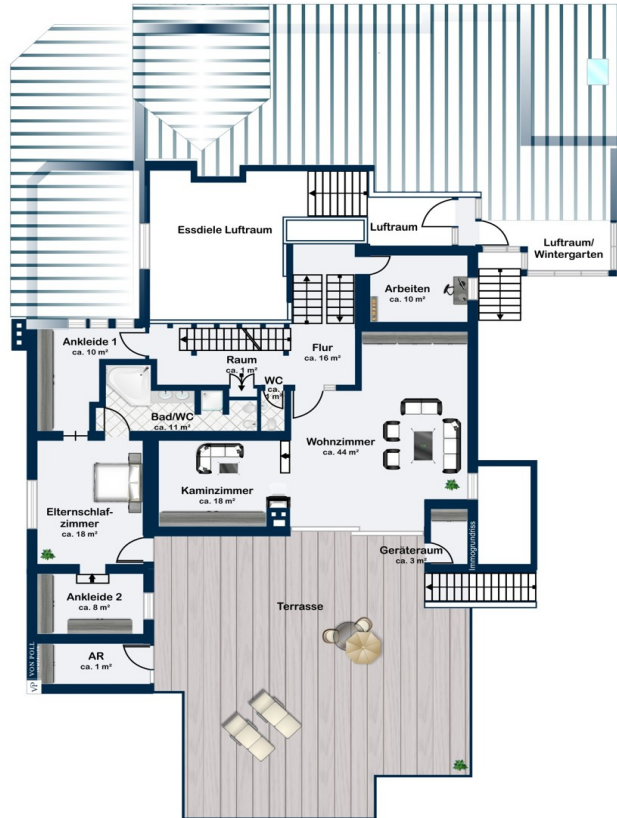
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

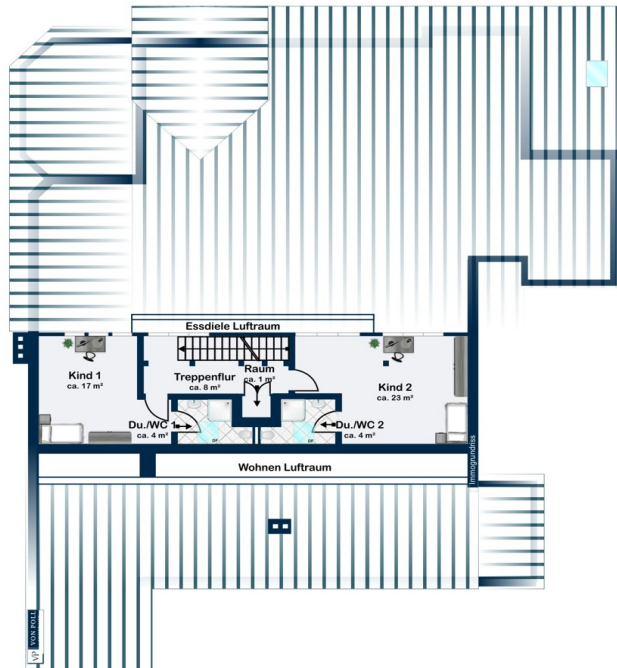


CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

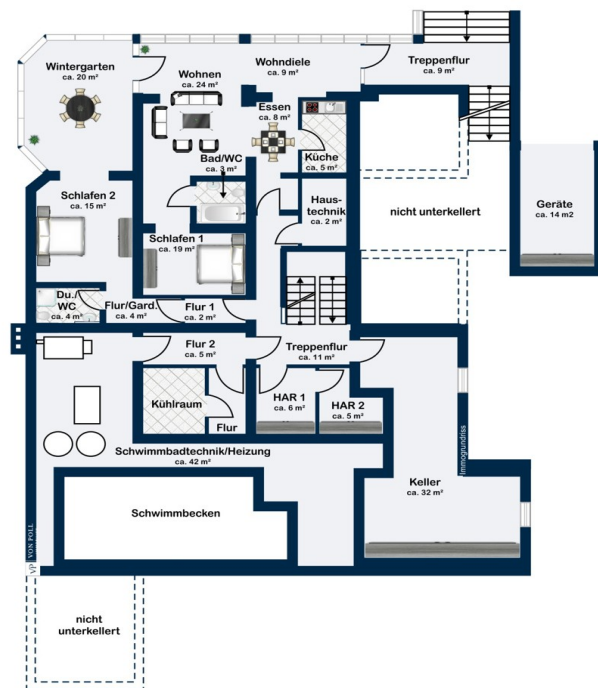
# Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf**

## Dettagli dei servizi

- 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.

**CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf**

## Tutto sulla posizione

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–Irrrenlohe, 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.

**CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 123.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Regione di Norimberga  
E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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