

Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

# Familienanwesen der XXXL-Klasse in Röthenbach OT

Número da propriedade: 24269015



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

PREÇO DE COMPRA: 1.450.000 EUR • ÁREA: ca. 671 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 1.681 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24269015
Área	ca. 671 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	11
Casas de banho	5
Ano de construção	1981
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	1.450.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1995
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 181 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	123.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.06.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1983

Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## O imóvel



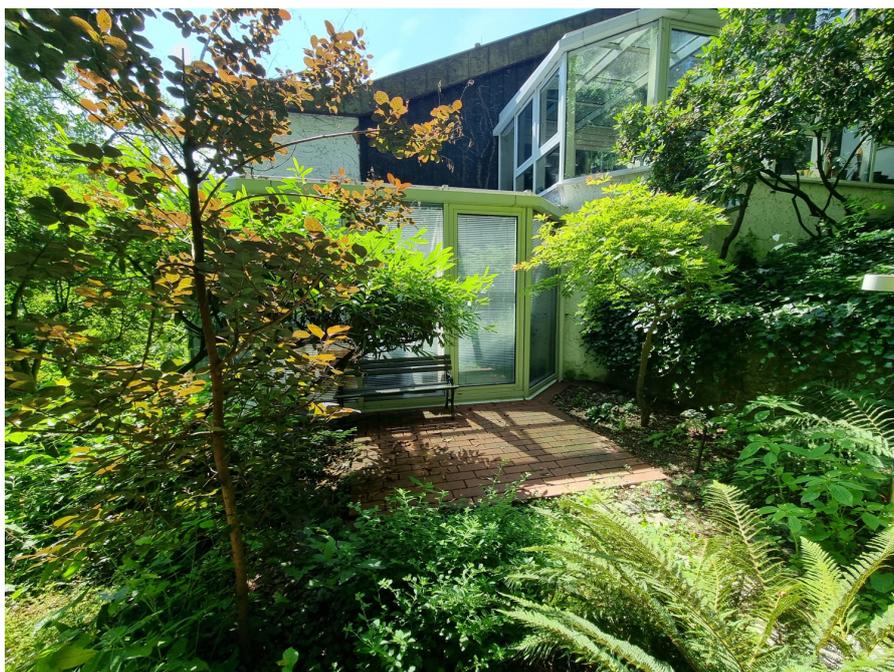
Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## O imóvel



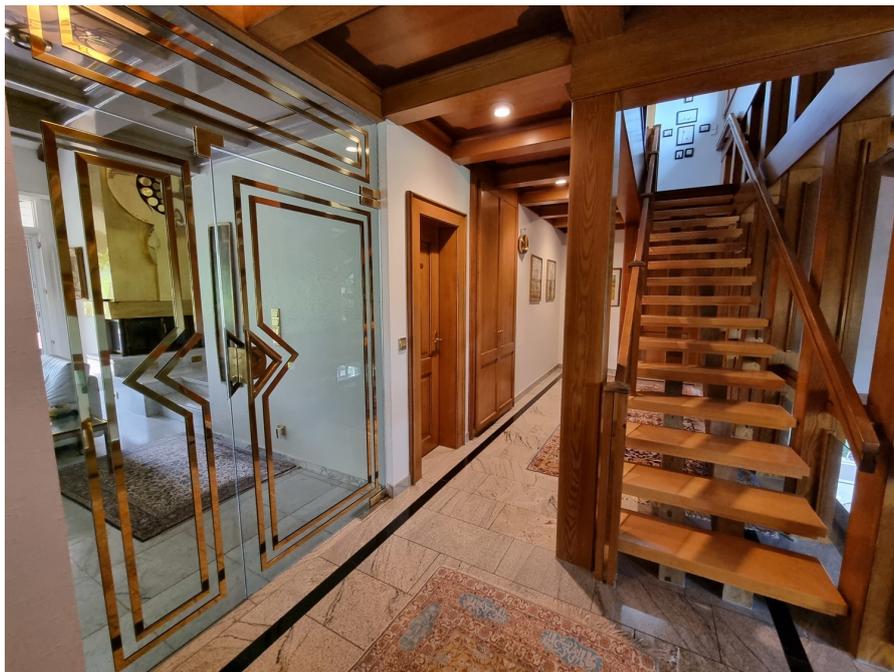
Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## O imóvel



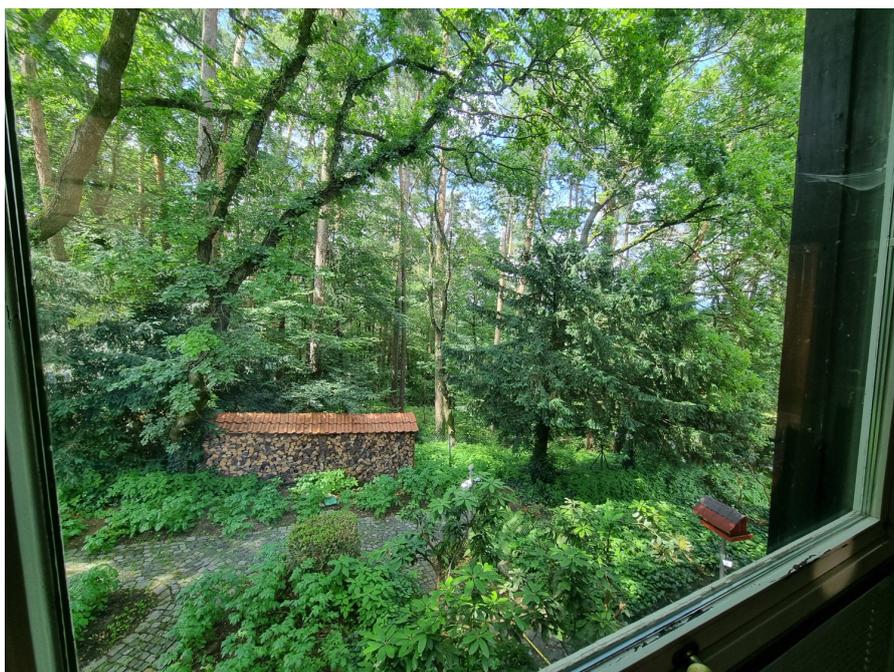
Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)

Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## O imóvel



**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:

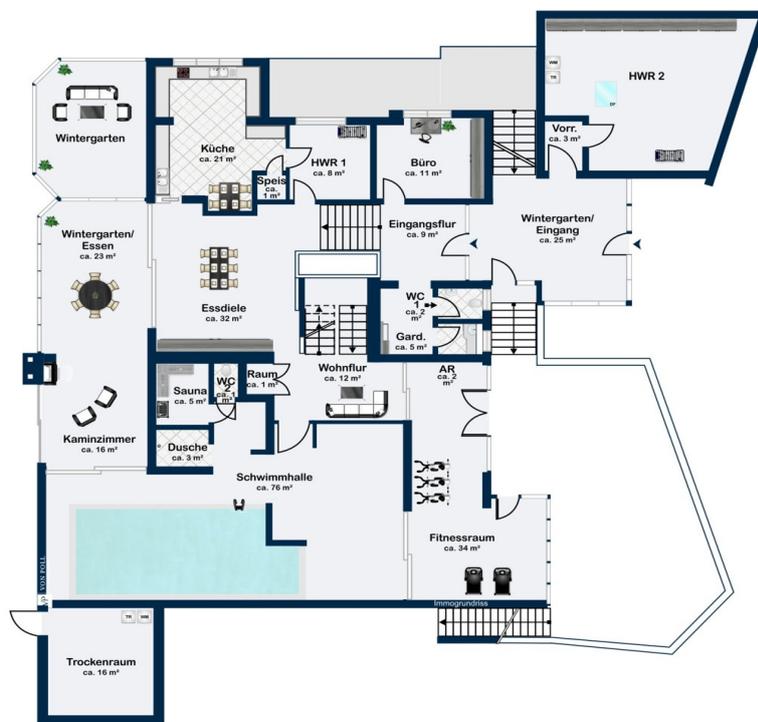
**T.: 09187 - 92 83 01 0**

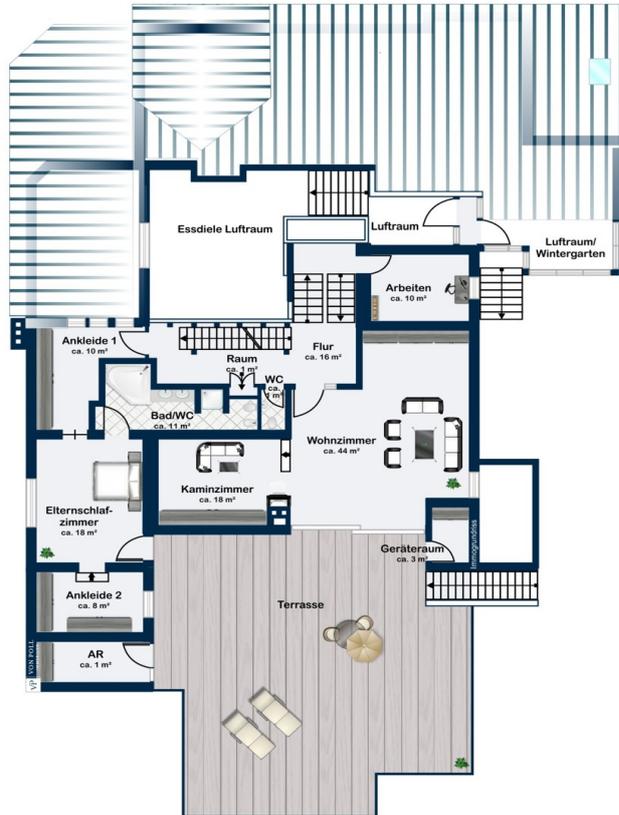
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

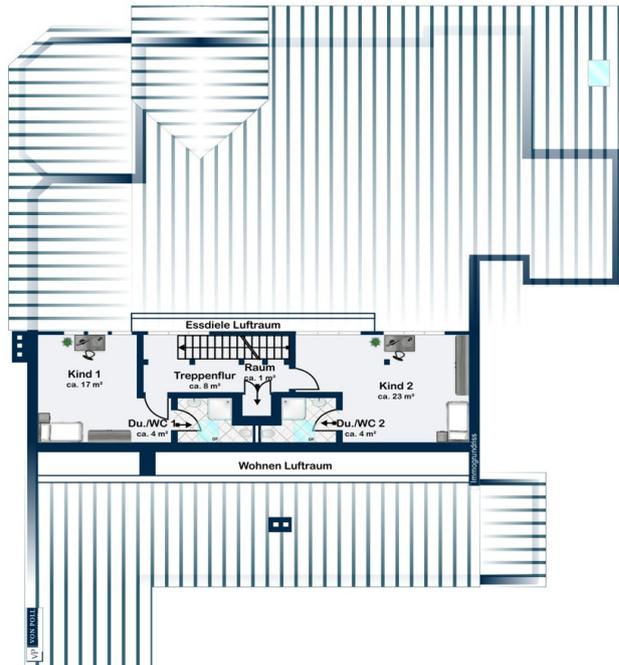
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

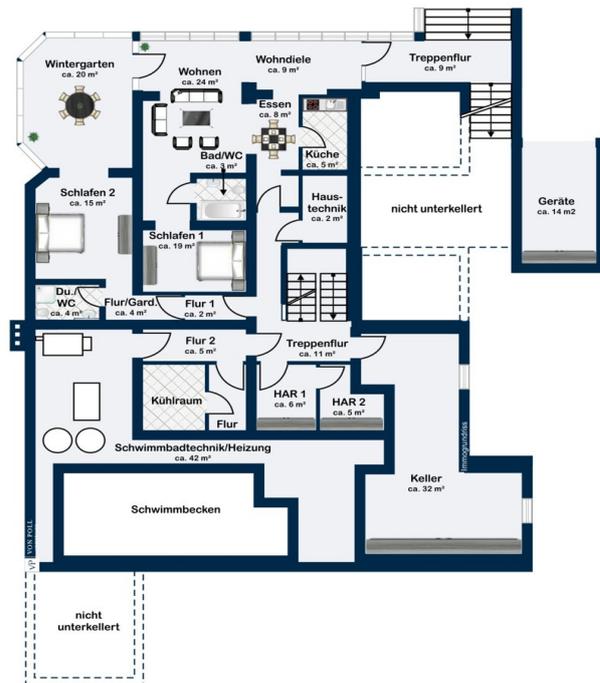
Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## Uma primeira impressão

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.

Wohnraum 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 Entree, 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.

Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## Detalhes do equipamento

- 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.

Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24269015 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz / Haimendorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf

Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0

E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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