

Roth – Eckersmühlen

# Gestalten Sie Ihr Zuhause neu! Innovativer Rohbau mit Innenschwimmbad und Platz für Generationen!

Objektnummer: 25431025

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 739.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 722 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25431025                  |
| Wohnfläche   | ca. 206,92 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2020                      |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 739.000 EUR                                                               |
| Haus        | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 163 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Befeuierung | Erdwärme        |

Objektnummer: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Die Immobilie

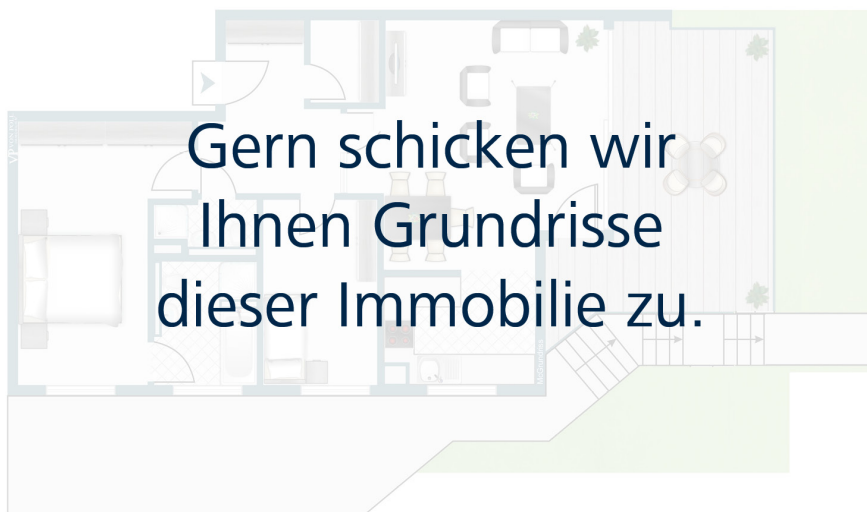


Objektnummer: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Die Immobilie



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



Objektnummer: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
[schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

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

Objektnummer: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus mit einer geplanten Gesamtwohnfläche von über 200 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen vereint modernes Bauen mit außergewöhnlichem Wohnkomfort – eine seltene Gelegenheit, ein Zuhause von höchstem Standard zu erwerben. Mit viel Fachwissen und Sorgfalt errichtet, ist die Basis bereits geschaffen: hochwertige technische Anlagen und eine solide Bauweise, die Ihnen den Rücken freihalten. Nun liegt es an Ihnen, die Innenausstattung nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und dem Haus Ihre persönliche Note zu geben. Alle Genehmigungen sind erteilt – die Herausforderungen eines kompletten Neubaus bleiben Ihnen erspart. Ob als großzügiges Familiendomizil oder als Mehrgenerationenlösung – dieses Haus öffnet viele Möglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 2-Zimmer - Einliegerwohnung mit ca. 65m<sup>2</sup>.

Hieran grenzt der private Wellnessbereich als absolutes Highlight der Immobilie: Ein großzügiges Innenschwimmbad mit Sauna lädt zum Entspannen und Genießen ein. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen oder den Raum sogar für gewerbliche Zwecke, wie Schwimmkurse, nutzen. Direkt daran befindet sich der Wintergarten, der ca. 22m<sup>2</sup> groß ist.

Das Obergeschoss bietet eine komplett eigenständige Wohneinheit mit separatem Eingang – perfekt für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder als lukrative Einliegerwohnung. Mehrere Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein großzügiger Wohnbereich schaffen Raum für Individualität und Komfort.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet damit nicht nur reichlich Stauraum, sondern auch Platz für die gesamte Haustechnik.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage (Größe ca. 55m<sup>2</sup>), die zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum mühelos aufnimmt.

Ein Haus, das nicht nur durch seine Größe, sondern durch seine Vielseitigkeit und die liebevoll durchdachte Planung überzeugt – ein Ort, an dem Sie sofort ankommen und sich zuhause fühlen können.

Objektnummer: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Ausstattung und Details

Technische Details :

Baujahr: 2019 (Rohbauzustand)

Wellnessbereich:

Schwimmbad: Fläche ca. 75 m<sup>2</sup>, Poolgröße 4,00 x 6,00 m.

Wellnessbereich: Integrierte Sauna.

Wintergarten: An das Haus angebaut, Fläche ca. 22,37 m<sup>2</sup>, mit isolierter Decke und ökologischem Gründach.

Technische Ausstattung und Energieeffizienz:

Heizung: ISOTHERMIE-Anlage (VIESMANN VITOSOLIC 300), Nennleistung ca. 16 kW, in Betrieb.

Wärmepumpe: Sole-Wasser-Wärmepumpe (15 kW, 1-stufig) für Heizungsunterstützung, angeschlossen an ein Erdwärmesystem mit Tiefensonden, wie bereits in Haus 15a.

Wärmespeicher: 800-Liter-Schicht-Speicher für Warmwasser und Heizungsunterstützung.

Hocheffizienz-Pumpen (WILO): Installiert und in Betrieb, Versorgung für Fußbodenheizung, Schwimmbad und Trinkwasserheizmodul.

Fenster: 3-fach Isolierverglasung (k-Wert 0,92) im gesamten Haus, elektrische Rollläden mit Qualitätsmotoren in allen Fenstern.

Schwimmbadfenster: Hermetisch dicht, um Schwitzwasser und Kältebrücken zu verhindern.

Dämmung: Außenwände aus Poroton-Ziegeln (36 cm) mit zweischichtigem Außenputz (Mineralputz), kombinierte Hochleistungsdämmung und 3-fach-Verglasung für herausragende Energieeffizienz.

Dachkonstruktion: Doppeldeckung mit Tonziegeln, wasserfeste Guttex-Dämmung (30 mm), Sparrendämmung (150 mm) – kann je nach Ausbauwunsch ergänzt oder entfallen.

Elektroinstallation:

Verlegung: 50 % der Elektroinstallation ist bereits in den Geschossdecken verlegt, alle Kabelzuleitungen sind vorhanden.

Hausanschlüsse:

Wasseranschluss: Bereits fertiggestellt.

Stromanschluss: Haus- und Wärmestromanschlüsse vorbereitet.

Abwassersystem: Doppel-Rückschlag-Stauklappe (KESSEL), Versickerung des Dachflächenwassers über Rygolen unter der Bodenplatte (keine Versiegelungsabgabe).

Dämmung und Wandaufbau:

Außenwände: Poroton-Ziegel (36 cm Wandstärke), innen und außen zweischichtiger Putz.

Geschossdecke: Isolierte OSB-Platten (30 mm) zwischen Obergeschoss und Dach.

Bodenentwässerung: Drainagerohre unter der Bodenplatte.

Optionen für den Dachausbau:

Offener Dachstuhl: Der Dachstuhl aus DUO-Holz kann als offener Dachstuhl ohne Zwischendecke ausgeführt werden oder auf Wunsch mit einer OSB-Zwischendecke, die als zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann.

Dämmung: Je nach Ausbauwunsch kann die Sparrendämmung in der Dachschräge (150 mm) eingesetzt werden oder entfallen, falls eine Zwischendecke eingebaut wird.

Objektnummer: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt im idyllischen Eckersmühlen, einem charmanten Ortsteil im Landkreis Roth, und vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Schönheit des Landlebens sowie die schnelle Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Eingebettet in malerische Landschaften genießen Sie hier naturnahe Erholung, während Sie über die B2 und die Autobahn A9 die Nürnberger Innenstadt in nur rund 30 Minuten erreichen. Auch der Bahnhof in Roth bietet Ihnen regelmäßige und bequeme Zugverbindungen in die Region.

Das Fränkische Seenland mit seinen sanften Hügeln und weiten Wäldern umgibt Ihr neues Zuhause. Besonders der nahegelegene Rothsee lädt zu entspannten Spaziergängen, sportlichen Radtouren oder erlebnisreichen Tagen am Wasser ein. Naturliebhaber finden im Naturpark Altmühltal zusätzliche Rückzugsorte, die Erholung pur versprechen.

Eckersmühlen selbst besticht durch eine familienfreundliche Infrastruktur. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, während die Stadt Roth mit ihrem vielseitigen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und kulturellen Veranstaltungen für Abwechslung und Lebensqualität sorgt.

Diese Lage ist nicht nur ein Paradies für Familien und Naturfreunde, sondern dank der hervorragenden Verkehrsanbindung auch ideal für Berufspendler. Zudem macht die stabile wirtschaftliche Entwicklung der Region die Immobilie zu einer attraktiven und zukunftssicheren Investition.

Objektnummer: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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