

Roth

# Innovativer Rohbau: Eins- bis Zweifamilienhaus mit energieeffizientem Konzept und Innenschwimmbad

*CODE DU BIEN: 24431021A*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 865.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 722 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24431021A - 91154 Roth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 24431021A - 91154 Roth**

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 24431021A       |
| Surface habitable     | ca. 300 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 7               |
| Chambres à coucher    | 5               |
| Salles de bains       | 2               |
| Année de construction | 2020            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 865.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Gros œuvre                                                                |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 450 m²                                                                |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 24431021A - 91154 Roth

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage par le sol                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Chaleur géothermique                                                                                      |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 24431021A - 91154 Roth

## La propriété



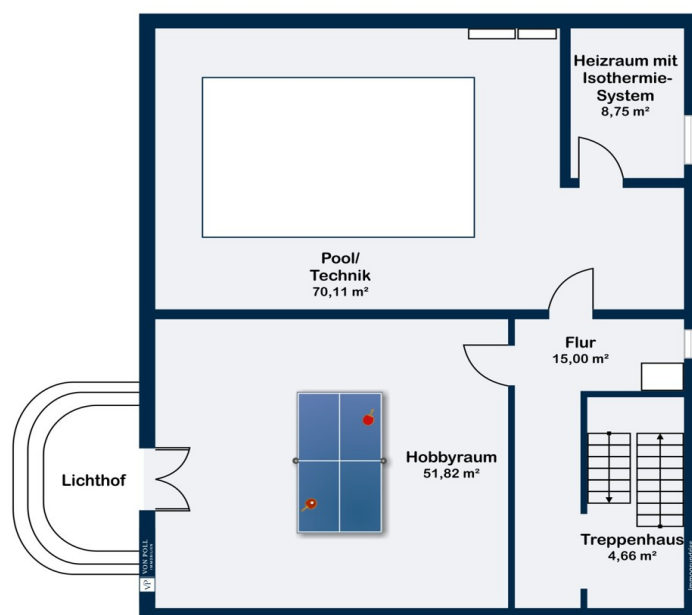
CODE DU BIEN: 24431021A - 91154 Roth

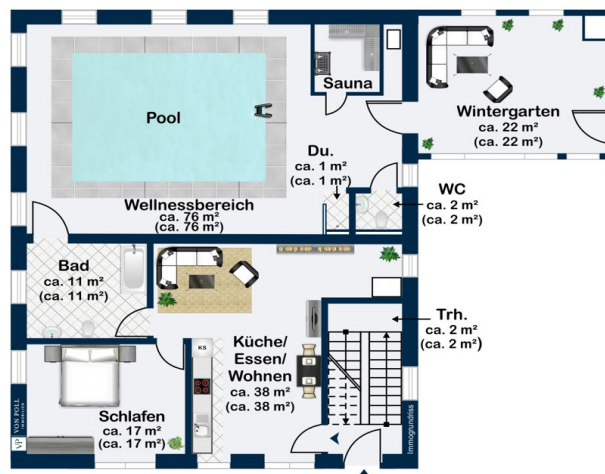
## La propriété

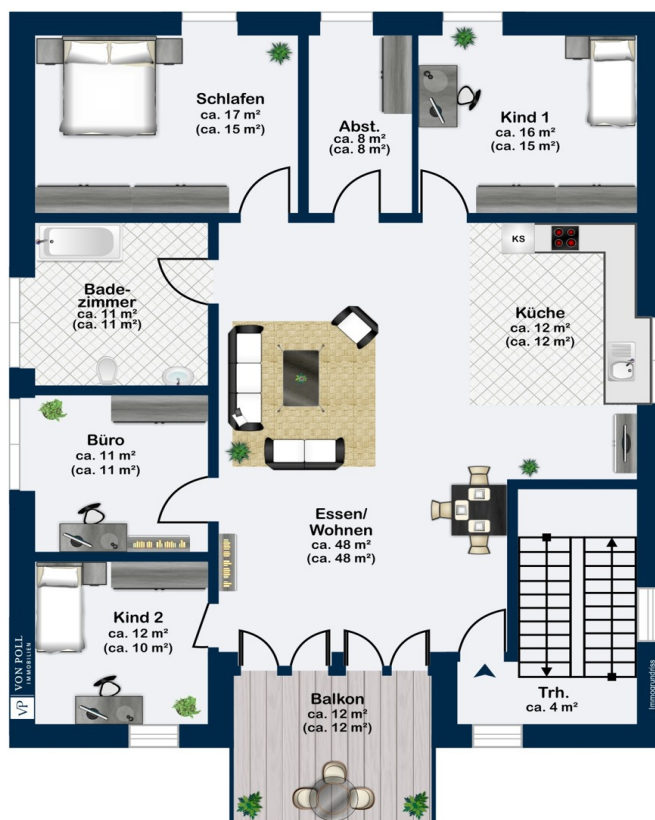


CODE DU BIEN: 24431021A - 91154 Roth

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24431021A - 91154 Roth

## Une première impression

Dieses Zweifamilienhaus mit einer geplanten Gesamtwohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Haus von höchstem baulichen Standard zu erwerben. Die Immobilie wurde mit umfassendem Fachwissen und hochwertigen technischen Anlagen errichtet, sodass Sie nur noch die Innenausstattung nach Ihren Wünschen gestalten müssen. Alle Genehmigungen sind erteilt, sodass Sie sich nicht den Herausforderungen eines kompletten Neubaus stellen müssen. Dieses Haus ist ideal für Familien oder als Mehrgenerationenlösung. Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine offene Küche sowie einen direkt ans Haus angebauten Wintergarten, der viel Licht und eine schöne Verbindung zum Garten bietet. Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich mit einem großen Innenschwimmbad und Sauna, das nicht nur für private Erholung, sondern auch für gewerbliche Zwecke, wie Schwimmkurse, genutzt werden kann. Im Obergeschoss befindet sich eine komplett unabhängige Wohneinheit mit separatem Eingang. Diese bietet mehrere Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen geräumigen Wohnbereich – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als separate Einliegerwohnung. Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und Platz für technische Einrichtungen bietet. Eine Doppelgarage gehört ebenfalls zum Haus und bietet Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum. Ihre Vorteile: Kein Planungsaufwand: Alle Baugenehmigungen sind bereits erteilt, und die wichtigsten Bauarbeiten sind abgeschlossen. Sie ersparen sich die langwierige Planung und können sofort mit der Fertigstellung beginnen. Hochwertige Bauqualität: Der Bauherr bringt umfangreiches Fachwissen ein, und die Bauweise ist auf Nachhaltigkeit und Langlebigkeit ausgelegt. Flexibilität bei der Raumgestaltung: Der Rohbau ermöglicht es Ihnen, die Innenräume nach Ihren Wünschen zu gestalten. Das Schwimmbad kann auch in zusätzlichen Wohnraum umgewandelt werden. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Das Haus ist ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von privatem und gewerblichem Gebrauch (z.B. Schwimmkurse). Dieses Zweifamilienhaus bietet alle Vorteile eines Neubaus ohne die üblichen Herausforderungen – perfekt für alle, die ein individuelles Zuhause nach ihren Vorstellungen gestalten möchten.

CODE DU BIEN: 24431021A - 91154 Roth

## Détails des commodités

### Technische Details :

Baujahr: 2019 (Rohbauzustand)

Wellnessbereich:

Schwimmbad: Fläche ca. 75 m², Poolgröße 4,00 x 6,00 m.

Wellnessbereich: Integrierte Sauna.

Wintergarten: An das Haus angebaut, Fläche ca. 22,37 m², 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.

CODE DU BIEN: 24431021A - 91154 Roth

## Tout sur l'emplacement

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 nahe Stadt Roth bietet 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.

CODE DU BIEN: 24431021A - 91154 Roth

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9 Schwabach / Roth

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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