



## 91080 Marloffstein / Rathsberg

Jung, Gepflegt, Freistehend - EFH in Rathsberg  
Wintergarten, Terrasse, sonniger Garten, Garage



**1.080.000 €**

Kaufpreis

**167 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**542,75 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert®))



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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	167 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	542,75 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Gartenfläche	493 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	2010
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.080.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.01.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2010
Energieverbrauchskennwert	20.60
Primär-Energieträger	ELECTRICITY
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### Dachform

Walmdach	✓
----------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Fußbodenheizung EG, OG und teilweise UG  
 Wärmepumpe  
 LAN-Verkabelung  
 Hausautomatisierung KI-basiert (Rolladensteuerung, Garagentor)  
 Bewegungssensoren und Videoüberwachung im Außenbereich  
 zentrale Staubsaugerstation im UG mit Saugstationen im EG und OG  
 Einbauküche  
 Gartenhaus  
 Garage und Stellplatz  
 Kameras im Außenbereich  
 Rollläden elektrisch  
 3-fach Verglasung; kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
 Kamin verglast nach vorne und beiden Seiten im Wohnzimmer - montiert "schwebend"  
 großflächige Fliesen im EG, Laminat im OG  
 wertig angelegter Garten  
 A+ Energiewert



## Beschreibung

Einzigartiges Zuhause mit Charme und Charakter entdecken!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 2010 errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von etwa 167 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 542,75 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Der Grundstücksanteil für Haus und Garten beträgt 493 qm, die Zuwegung kommt hinzu mit anteilig 49,75 qm, so dass das gesamte Grundstück ca. 542,75 qm umfasst.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung aus und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, eines davon mit einem begehbaren Schrank. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente. Das Bad ist im Grundriss nicht ganz korrekt dargestellt. Dusche/Toi und Waschtisch sind in T-Form aufgebaut, so dass die Küche tatsächlich größer ist, als auf dem Grundriss dargestellt.

Ein zusätzliches Highlight ist der ansprechend gestaltete Wintergarten, der direkt an den Wohnraum anschließt und mit den vielen Fenstern schöne Blickachsen in den Garten bietet. Alle Räume werden durch ein Lüftungssystem mit Frischluft versorgt, die Fenster sind als 3-fach Verglasung ausgeführt.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine effiziente Fußbodenheizung in Kombination mit einer Wärmepumpe, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und zudem energieeffiziente Vorteile bietet. Diese Heizart trägt dazu bei, die Energiekosten nachhaltig zu senken, während sie gleichzeitig ein gleichmäßiges Wärmeverhalten gewährleistet.

Bei der Einrichtung und Materialwahl wurde besonderer Wert auf Qualität gelegt und vermittelt ein modernes und gleichzeitig zeitloses Wohngefühl. Die großzügigen Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Räume und tragen zu einem freundlichen und einladenden Ambiente bei.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angeschlossenen Wohngegend, die sich besonders durch ihre Familienfreundlichkeit auszeichnet. Die Lage bietet einerseits die Nähe zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, andererseits auch eine gute Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs. Dadurch ist die Anbindung an das städtische Zentrum bequem und schnell erreichbar.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Freien. Der Gartenbereich der Immobilie bietet viel Platz für individuelle Gestaltungswünsche und lädt zu entspannten Stunden bei schönem Wetter ein.

Diese Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit gehobener Ausstattung und einer soliden Bausubstanz sind. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort und der attraktiven Lage machen dieses Einfamilienhaus zu einem sehenswerten Angebot.

Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie, sprechen Sie uns einfach an, damit wir einen Termin absprechen können. Wir freuen uns!

## Lage

Rathsberg ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Marloffstein im Landkreis Erlangen-Höchstadt (Mittelfranken, Bayern). Der Ort und das gleichnamige Schloss Rathsberg liegen auf dem höchsten, westlichen Punkt des gleichnamigen Höhenzugs Rathsberg nordöstlich von Erlangen. Die Anfänge



des Schlosses Rathsberg liegen um 1601.

Innenstadt Erlangen: ca. 5,3 km mit dem Auto,  
mit dem Fahrrad 4,8 km = ca. 15 Minuten

Flughafen Nürnberg: ca. 22 km

Es gibt eine Busverbindung direkt in die Innenstadt von Erlangen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 20.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

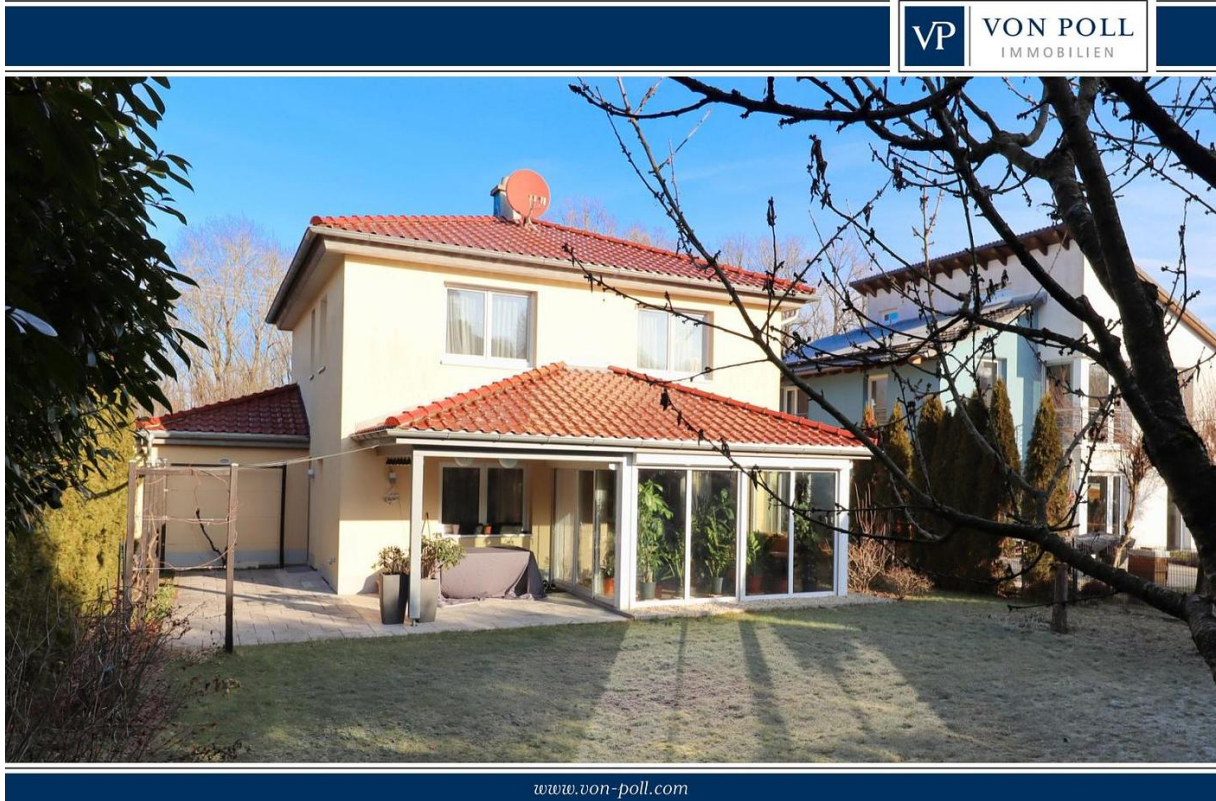
**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes 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.



















FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09131 - 82 89 00 0

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)



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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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





# 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)



# 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





