



91189 Rohr

PROVISIONSFREI! Traumhaus mit Schwimmteich | exklusive Ausstattung | Energieeffizienzklasse A+



185,65 m² Wohnfläche
746 m² Grundstücksfläche

5
Zimmer



Ihr Ansprechpartner
Pekona Immobilien GmbH
Bettina Drescher
Tel.: +49 9122 88706-24
b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	185,65 m ²
Nutzfläche	89,87 m ²
Grundstücksfläche	746 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	2
Terrassen	3
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab kurzfristig

Preise & Kosten

Aussen-Courtage provisionsfrei

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.10.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2010
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	19.00



Zustand

Baujahr	2010
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Befuerung

Erdwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Massivbauweise:

- + Außenmauern 24 cm Ziegelmauerwerk mit WDVS 15 cm Stärke
- + Keller 36,5 cm Wärmedämmziegel
- + Innenwände massiv, Stahlbeton Massivdecke 18 cm
- + Vollsparrenwärmedämmung, Dacheindeckung Tonziegel Erlus E58 edelengobiert
- + 3-fach-verglaste Kunststoffsprossenfenster mit elektr. Außenrollos

Innenausbau:

- + 2 hochwertig ausgestattete Tageslichtbäder (DG):
Elternbad mit XXL-Badewanne für 2 Personen (120x190 cm), bodengleiche Dusche mit Rainshower, WC, Bidet u. Handtuchheizkörper
- Kinderbad mit nahezu bodengleicher Dusche, WC, Waschtisch u. Handtuchheizkörper
- + stilvolles Gäste-WC im EG
- + exklusive Einbauküche der Marke Zeyko, Steinarbeitsplatten, hochwertige Elektroeinbaugeräte (SIEMENS) im Kaufpreis enthalten
- + Fitness-/Wellnessraum im UG vorbereitet (Starkstromanschluss für Sauna und Unterputzinstallationen für Dusche, WC und Waschtisch)
- + Vollholztreppe mit upside down Beleuchtung
- + hochwertige Türen von Brüchert und Kärner aus gefrästem massivem MDF mit 3 Bändern
- + Böden: Fliesen, Echtholzparkett

Sonstiges:

- + Wärmepumpe mit Erdwärme (Energieeffizienzklasse A+), Fußbodenheizung im gesamten Haus außer Vorrats- und Technikräume im Keller
- + Vorbereitung Solarthermie (Pufferspeicher, Leitungen zum Dach, Pumpe)
- + Kaminofen im Wohnzimmer
- + ausbaufähiger Spitzboden
- + zu Wohnraum ausgebauter Hobbyraum im Keller

Außenanlagen (Gesamtkosten ca. 160.000 Euro):

- + 3 Terrassen mit hochwertigem Holzbelag (Ost - Süd - West - Ausrichtungen)
- + ca. 60 m² großer Schwimmteich, Schwimmzone 2m tief
- + Garten mit Bewässerungsanlage
- + 7 m³ große Regenwasserzisterne mit Pumpe und Drucksteuerung
- + nahezu nicht einsehbares Grundstück
- + stilvolle Gartenbeleuchtung
- + 4 Außenstellplätze, Vorbereitung Carport (6m x 9m) vorhanden (Elektrik, Fundamente)



Beschreibung

Willkommen im Herzen von Rohr, wo sich Lebensqualität und exklusives Wohnen vereinen! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus in Massivbauweise bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch höchste Energieeffizienz und modernen Wohnkomfort.

Die Außenwände aus 24 cm Ziegelmauerwerk mit 15 cm WDVS sorgen für optimale Wärmedämmung, unterstützt durch einen 36,5 cm starken Wärmedämmziegelkeller. Innen erwartet Sie Massivbauqualität mit 3-fach-verglasten Kunststoffsprossenfenstern samt elektrischen Außenrollläden.

Der Innenausbau lässt keine Wünsche offen: Zwei hochwertig ausgestattete Tageslichtbäder im Dachgeschoss bieten Entspannung pur, vom XXL-Badewannenvergnügen bis zur bodengleichen Dusche mit Rainshower. Ein stilvolles Gäste-WC im Erdgeschoss rundet die sanitären Annehmlichkeiten ab. Die exklusive Zeyko-Einbauküche mit Steinarbeitsplatte und SIEMENS Elektroeinbaugeräten begeistert jeden Hobbykoch.

Für Wellness-Enthusiasten ist im Untergeschoss ein Fitness-/Wellnessraum vorbereitet, inklusive Starkstromanschluss für Sauna und Installationen für Dusche, WC und Waschtisch. Eine Vollholztreppe mit upside-down Beleuchtung führt elegant durch das Haus, begleitet von hochwertigen Türen sowie Böden, bestehend aus Fliesen und Echtholzparkett.

Die moderne Haustechnik umfasst eine umweltfreundliche Wärmepumpe mit Erdwärme (Energieeffizienzklasse A+), Fußbodenheizung im gesamten Haus und die Vorbereitung für eine Solaranlage. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit. Der ausbaufähige Spitzboden bietet Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Die Außenanlagen präsentieren sich mit drei Terrassen in Ost-, Süd- und Westausrichtung, einem 60 m² großen Schwimmteich, einem schön angelegten Garten mit Bewässerungsanlage und stilvoller Gartenbeleuchtung. Das nahezu nicht einsehbare Grundstück garantiert Privatsphäre. Vier Außenstellplätze und die Vorbereitung für ein Carport (6m x 9m) mit Elektrik und Fundamenten runden das Angebot ab

Lage

Die Gemeinde Rohr liegt im lieblichen Tal der Schwabach, westlich der gleichnamigen Stadt, im Herzen Mittelfrankens zwischen Nürnberg und Fränkischem Seenland und ist über die Autobahnanschlussstellen Schwabach Süd/West der A6 zu erreichen.

Die landschaftlichen Schönheiten, die ruhigen Waldspaziergänge, gut ausgebaute Radwege, fern ab von Verkehr und Lärm, dienen der Erholung.

Die Ortschaft selbst hat ca. 1.300 Einwohner - mit Eingemeindungen ca. 3.000.

Ein Kindergarten mit mehreren Gruppen sowie eine Grundschule befinden sich im Ort. Schulbusse bringen die Kinder in weiterführende Schulen nach Roth und Schwabach. Gasthäuser, ein Arzt, ein Zahnarzt und verschiedene Vereine sind ebenfalls vor Ort.

Regelmäßige Busverbindungen gibt es nach Nürnberg, Schwabach und Heilsbronn. Mit dem Auto sind Sie in nur ca. 15 Minuten in Schwabach und ca. 35 Minuten jeweils in Fürth oder Nürnberg.

Anbindungen:

+ Bushaltestelle: ca. 400 m

+ Bahnhof Schwabach: ca. 12 km



- + Bundesstraße 14: ca. 2,4 km
- + Autobahn A6: ca. 13 km

Entfernungen:

- + Schwabach: ca. 12 km
- + Fürth: ca. 22 km
- + Nürnberg: ca. 24 km
- + Ansbach: ca. 27 km

Sonstige Angaben

- + kurzfristig verfügbar
- + Für alle, die noch mehr Energieeffizienz wünschen:
für das Anwesen ist ein Förderantrag BEG Wohngebäude Zuschuss Effizienzhaus Programm 461 mit Sanierungsfahrplan bei der KfW gestellt und genehmigt. Es besteht die Möglichkeit, im Rahmen eines "Sanierungskonzepts" einen Zuschuss von 40% zu erhalten (auch für eine PV-Anlage)

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.
Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.











