

Exposé

Doppelhaushälfte in Röthenbach a.d.Pegnitz

Großzügige Flachdach-DHH KfW 40+ NH in Röthenbach an der Pegnitz



Objekt-Nr. **OM-435472**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **920.000 €**

90552 Röthenbach a.d.Pegnitz
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	300,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	185,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Röthenbach an der Pegnitz - einem idealen Ort für Familien, die ein modernes und nachhaltiges Zuhause suchen. Dieses Haus vereint großzügige 185 m² Wohnfläche und 80 qm Nutzfläche mit modernster Technik und edelsten Materialien auf höchstem Standard.

Nachhaltigkeit & Technik auf Top-Niveau Dieses Objekt setzt Maßstäbe in Sachen Energieeffizienz und Sicherheit. Als KfW 40 Plus NH Haus zertifiziert (Nachhaltigkeitszertifikat von Birn mit der Note 1,8), bietet es zukunftsweisendes Wohnen.

Ausstattung

- **Smarter Zugang:** Der komfortable Haustürzugang erfolgt über einen modernen Smart Fingerprint-Sensor - für maximale Sicherheit ohne Schlüssel.
- **Massivbauweise:** Wände aus hochdämmenden Poroton T8 Ziegelsteinen und ein Keller als weiße Wanne
- **Energie:** Waterkotte Wärmepumpe (8 kW) in Kombination mit einer PV-Anlage (8 kWp) und einer 7 kW Batterie
- **Klima:** Das multifunktionale Bodenklimasystem ComfortBreeze von Waterkotte nutzt Lüftungskanäle im Boden für ein perfektes Raumklima - mit Booster-Funktion für zusätzliche Wärme im Winter oder Kühlung im Sommer.
- **Smart Home & Sicherheit:** Apple HomeKit-kompatibles Klingelsystem (Robin Pro Line) und Arlo Ultra 2 HD Kamerasystem. Glasfaser (1000er Leitung) und LAN-Anschlüsse in jedem Zimmer sorgen für maximale Konnektivität.

Luxuriöses Interieur & Design

- **Wohnbereich:** Ein imposanter

3-Seiten-Panorama-Kamin (8 kW) mit edler Taj Mahal Natursteinverkleidung und externer Luftzufuhr bildet das Herzstück des Erdgeschosses.

- **Küche:** Hochwertige Nolte-Küche, ebenfalls mit Arbeitsplatte und Rückwand aus Taj Mahal Naturstein. Ein clever integrierter Schrank in der Treppennische bietet Platz für Ihren Wischsaugroboter.

- **Bäder:** Drei WCs mit Bidet-Funktion, hochwertige Grohe-Armaturen in gebürstetem Edelstahl sowie großformatige Fliesen (1,2m x 1,2m) in allen Bädern und im Erdgeschoss. Im OG und DG erwarten Sie zwei begehbare Duschen sowie eine Badewanne im OG. Ein praktischer Wäscheschacht mit Zugang in beiden Badezimmern verbindet die Etagen direkt mit dem Hauswirtschaftsbereich.

- **Böden & Treppen:** Edles Echtholzparkett in den drei Kinderzimmern und eine stilvolle Betontreppe mit Eichenholzverkleidung.

Außenbereich & Komfort

- **Terrasse & Garten:** Der Übergang erfolgt über eine beeindruckende 4 m Hebeschiebetür. Die Terrasse bietet großflächige graue Platten (1m x 1m), beschattet durch eine großzügige elektrische Markise (5,5m Breite, gesteuert via Somfy App). Ein vollautomatisches Bewässerungssystem pflegt den Garten.

- **Highlight:** Die Dachterrasse befindet sich noch im Ausbau und bietet Ihnen die Freiheit, sie nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten.

- **Beschattung:** Elektrische Raffstoren (Z-Lamellen) im EG und DG sowie elektrische Rolläden im OG -alle mit Somfy-Motoren per App steuerbar.

Garage: Inklusive Starkstromanschluss für Ihre Elektro-Ladestation

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Makleranfragen sind unerwünscht.

Lage

Die Infrastruktur ist hervorragend: Bushaltestellen (170 m) und der Bahnhof Rothenbach-Steinberg (S1, 300 m) sind fußläufig erreichbar. Supermärkte, Kindergärten und Schulen befinden sich in einem Radius von nur 500 m.

Infrastruktur:

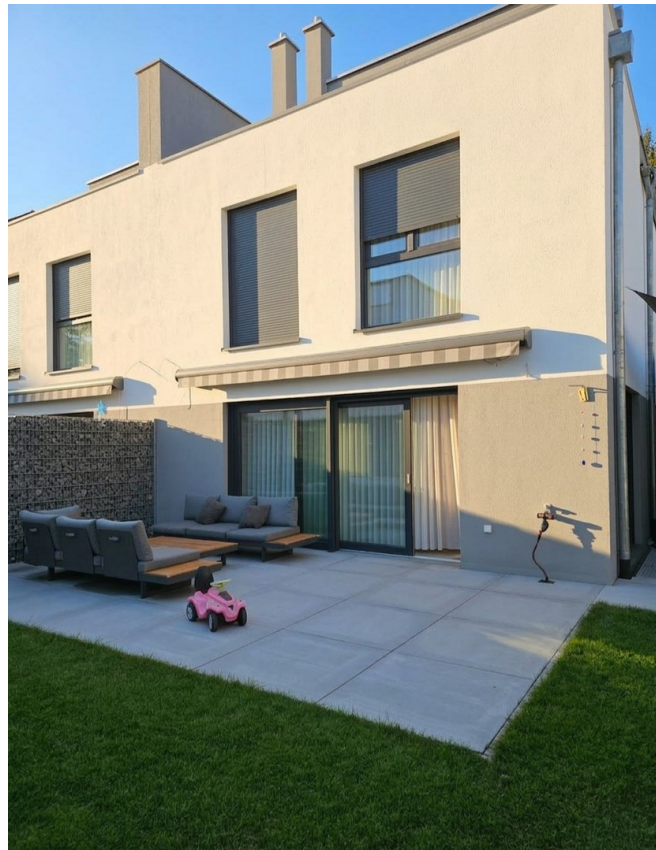
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,72 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



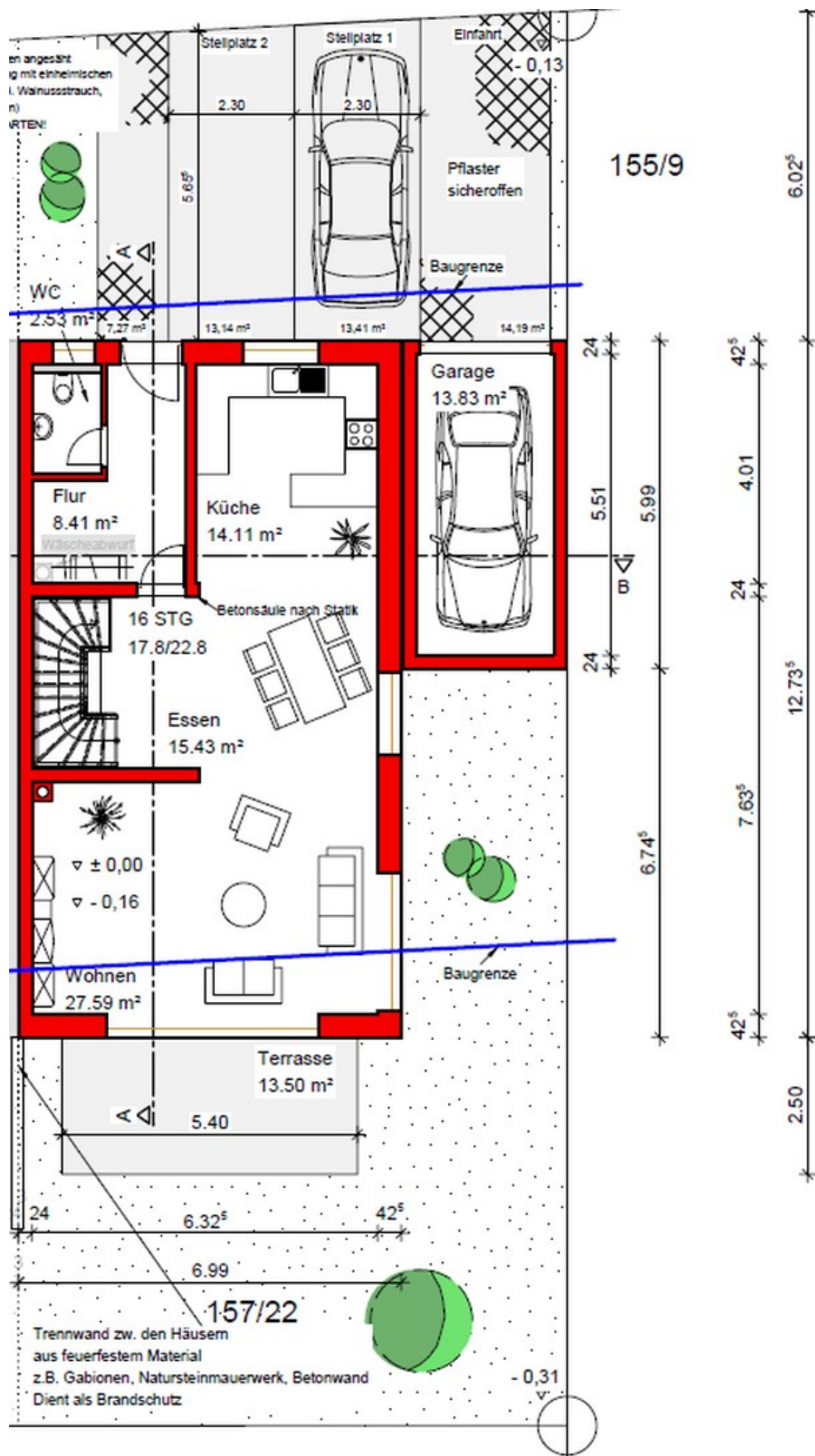
Exposé - Galerie



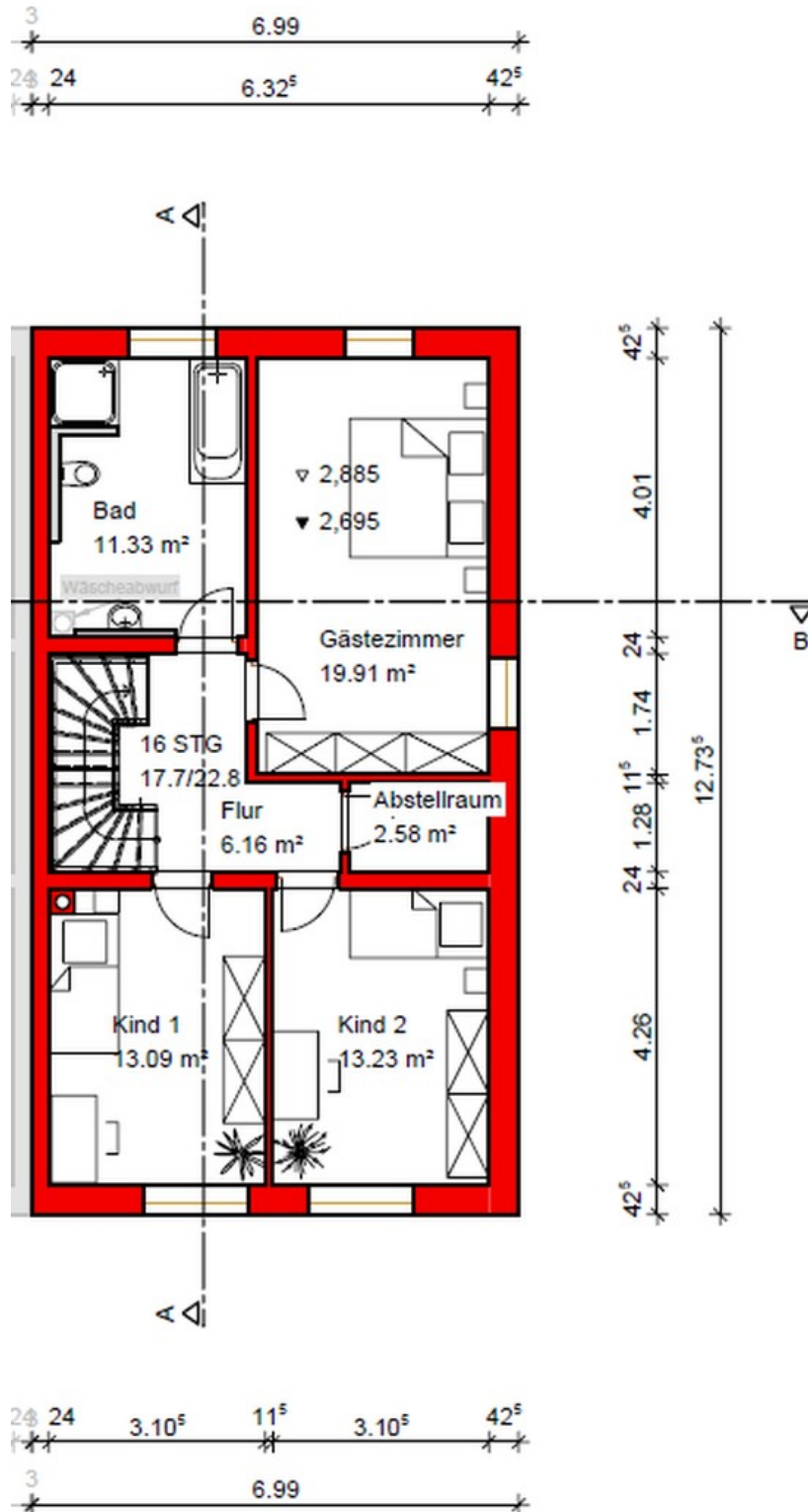
Exposé - Galerie



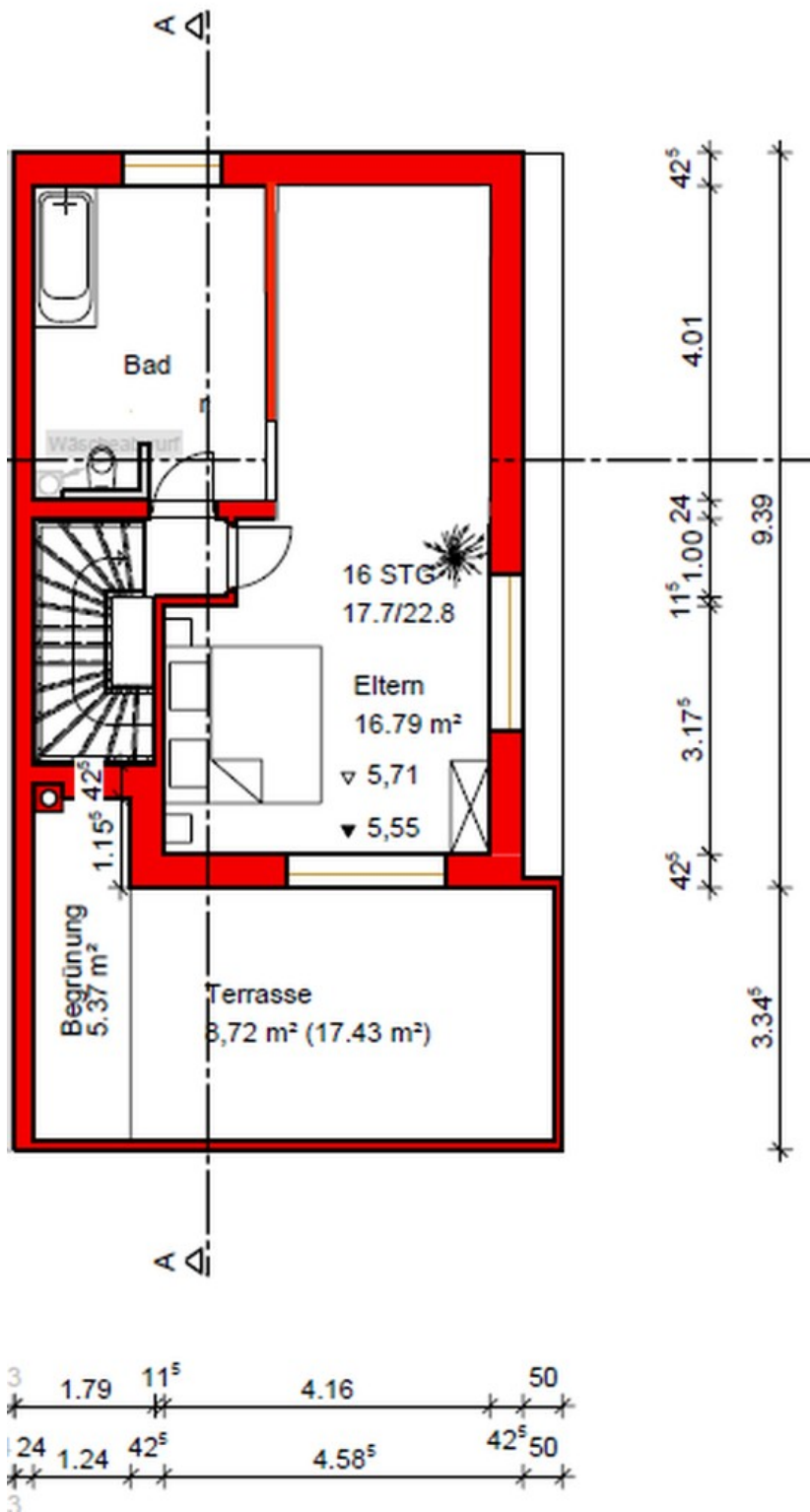
Exposé - Grundrisse



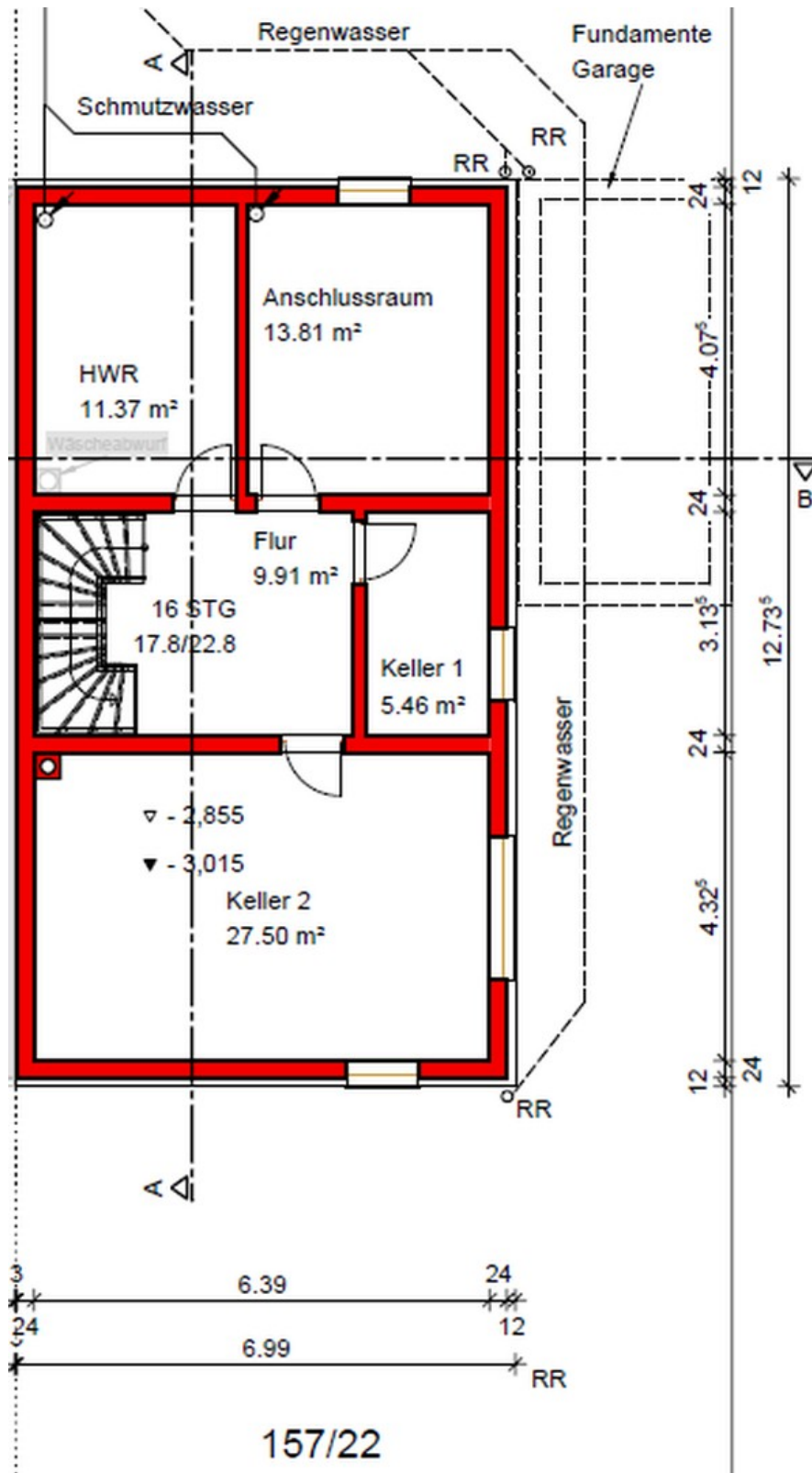
Exposé - Grundrisse



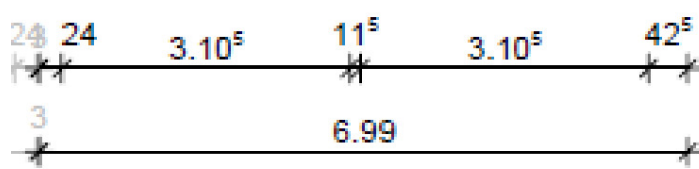
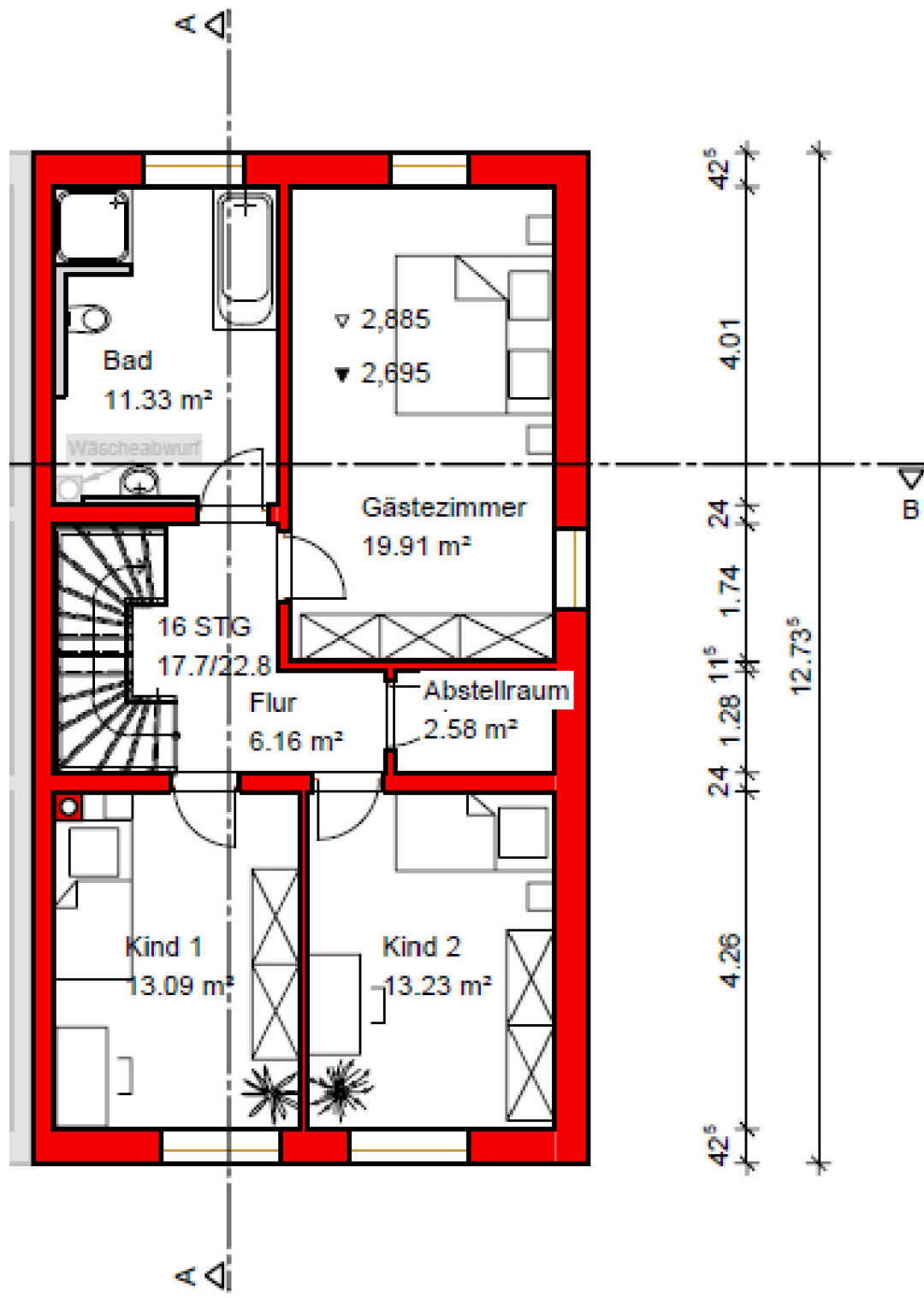
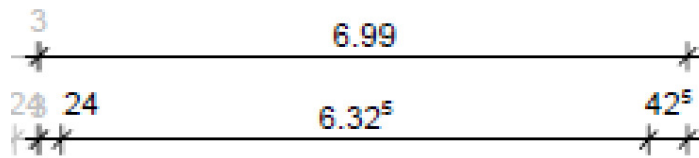
Exposé - Grundrisse



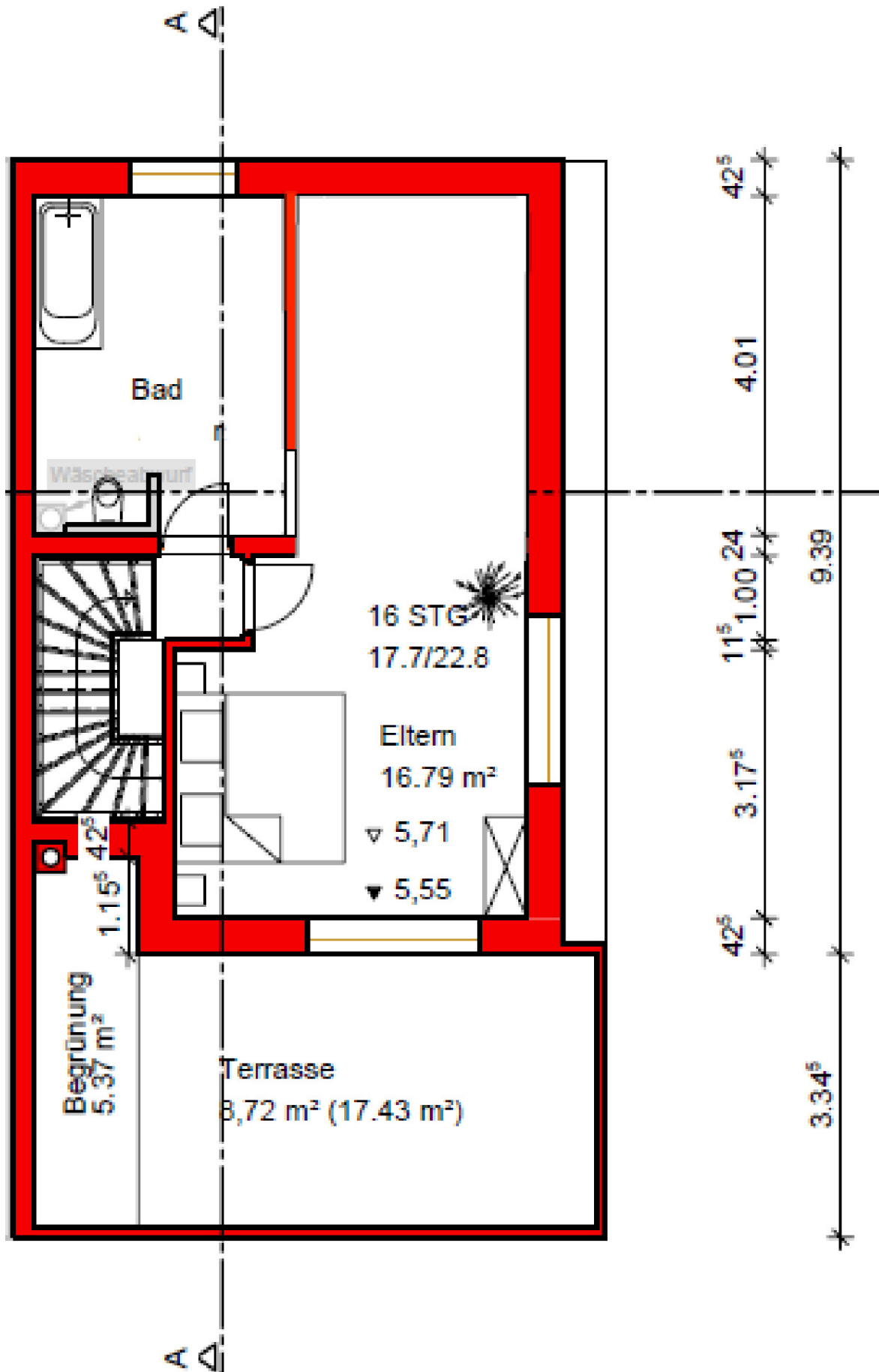
Exposé - Grundrisse



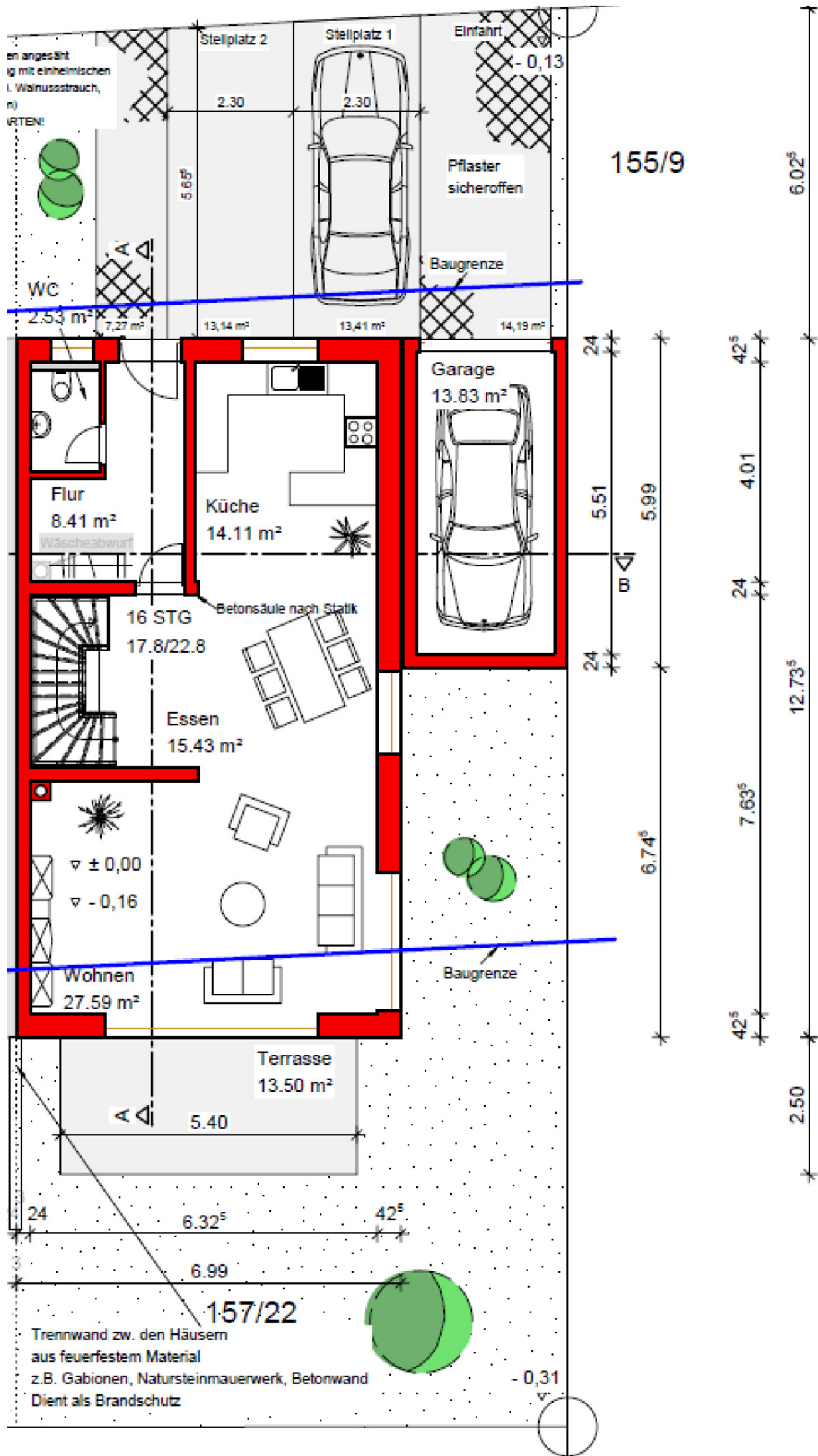
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

