



## 91080 Marloffstein / Rathsberg

Architektenhaus, herrlicher Garten, attraktives Layout, sehr gepflegt



**995.000 €**

Kaufpreis

**202 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**692 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

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	202 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	692 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

Ab-Datum	12.03.2024
----------	------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	995.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	19.07.2033
Baujahr (Haus)	1980
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	125.40
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D



## Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenheizung in der Wohnebene (Wohnzimmer, Eßzimmer, Flur, Küche)
- Innen- und Außenkamin
- Großzügiger überdachter Freisitz
- Garage mit elektrischem Tor
- Ölzentralheizung, 6.000 l Tank
- Gegensprechanlage
- Rollläden teilweise elektrisch, teilweise manuell
- Wohnebene Fliesen in Coto-Optik, neutral gehalten
- Offene Holztreppe, die die Ebenen verbindet.



## Beschreibung

Architektenhaus mit schönem Garten in Rathsberg/Marloffstein  
- Attraktives Layout und sehr gepflegt -

Dieses Einfamilienhaus, das im Jahr 1980 erbaut wurde, besticht durch eine Wohnfläche von ca. 202 m<sup>2</sup> und liegt auf einem Grundstück von ca. 692 m<sup>2</sup>, mit einem von der Straße aus uneinsehbaren und südlich ausgerichteten Garten.

Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und bietet mit einer zentralen Heizungsanlage und Fußbodenheizung in der Wohnebene einen hohen Wohnkomfort. Eine Garage mit rückwärtigem Abstellraum und Tankraum sowie ein weiterer, an das Haus angrenzender Geräteraum, runden das Konzept ab.

Die Raumaufteilung des Hauses ist optimal gestaltet, so dass jeder Bereich effizient genutzt wird. Das Wohnzimmer mit Kamin ist mit seinen 42qm sehr großzügig gestaltet und bietet mit seinen großen Fensterflächen viel Platz und schöne Blickachsen in den Garten. Der Essbereich, der offen zum Wohnzimmer ausgerichtet ist, grenzt direkt an die Küche; auch von der Küche hat man einen direkten Zugang durch eine Glastüre zum Garten.

Der überdachte Freisitz mit Außenkamin und vor dem Wohnzimmer gelegen, spricht für sich. Alle Schlafzimmer sind hell und freundlich gestaltet und sorgen für eine angenehme Nachtruhe.

Im Obergeschoß mit offenen Giebel kann man fast wie in einem zweiten Wohnzimmer den Fernblick durch die riesige Fensterfläche genießen (oder in ein 3. Zimmer verwandeln). Es gibt ausserdem 2 großzügige Zimmer und ein großes Badezimmer.

Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen.

Das Haus selbst und die Ausstattung sind sehr gepflegt - auch die Bäder, die Küche und Türen. Man könnte sagen, sie entsprächen nicht mehr dem Zeitgeist, dann wären sie zu modernisieren.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Wohnlösung für eine Familie, die auf der Suche nach einem gepflegten und großzügigen Zuhause ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Rathsberg, die kleine "Insel" oberhalb von Erlangen und nur einen Steinwurf entfernt!

## 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 Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.7.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 125.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

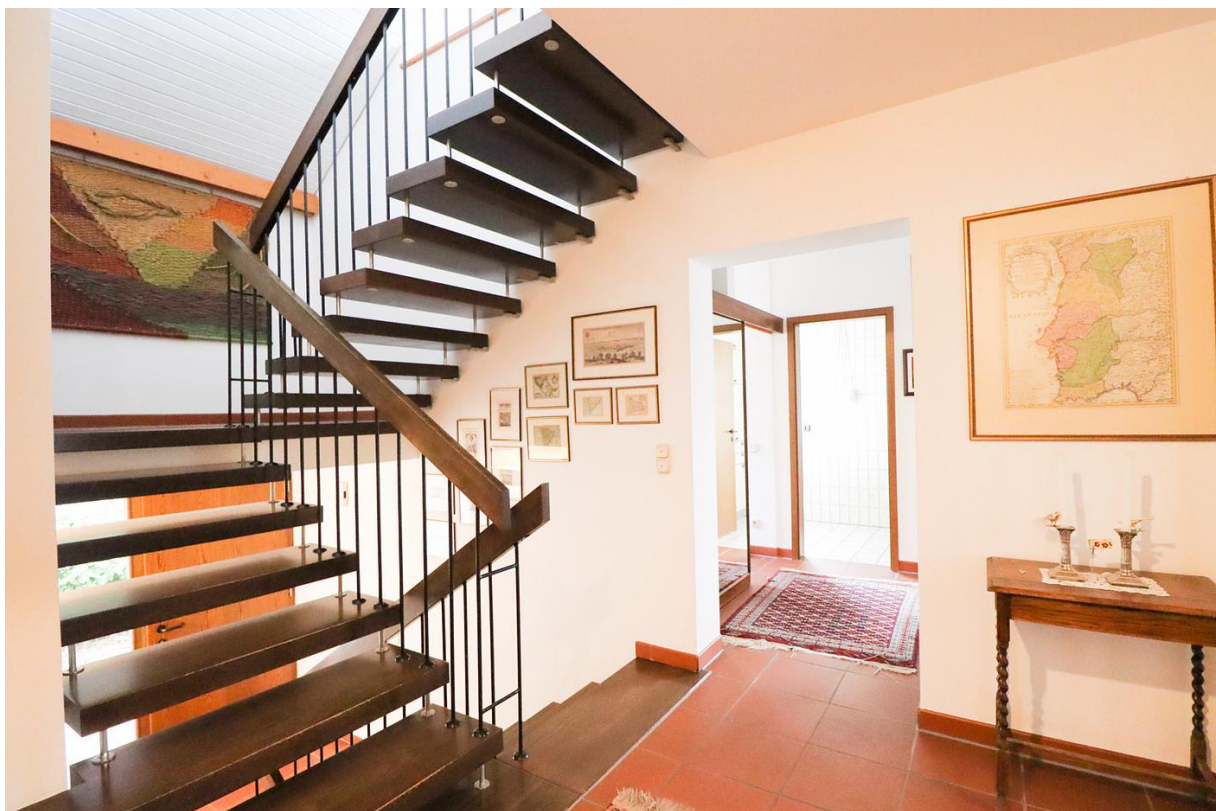


















**VP VON POLL IMMOBILIEN**

## 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







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)



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)