Röttenbach

Wohnen mit Weitblick – elegantes Penthouse mit Panoramaterrasse & 3 Stellplätzen

Objektnummer: 25125047

KAUFPREIS: 1.248.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 213,58 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25125047 - 91341 Röttenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25125047 - 91341 Röttenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25125047
Wohnfläche	ca. 213,58 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	1.248.000 EUR
Wohnung	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25125047 - 91341 Röttenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	94.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.02.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25125047 - 91341 Röttenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25125047 - 91341 Röttenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25125047 - 91341 Röttenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25125047 - 91341 Röttenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25125047 - 91341 Röttenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25125047 - 91341 Röttenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25125047 - 91341 Röttenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25125047 - 91341 Röttenbach

Ein erster Eindruck

Dieses besondere Penthouse auf ca. 213,58 m² Wohnfläche verbindet klare Architektur, hochwertige Materialien und eine sehr gut durchdachte Raumgestaltung zu einem eleganten Zuhause mit Weitblick. Die umlaufende Terrasse schafft einen einzigartigen Rückzugsort im Freien und bietet Ihnen einen luxuriösen Ausblick – ganz privat und ungestört.

Die massive Bauweise sowie der KfW-55-Energiestandard stehen für höchste Qualität, Langlebigkeit und Energieeffizienz. Dreifachverglaste Fenster sorgen für ein angenehmes Raumklima, während eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eine stetige Frischluftzufuhr gewährleistet – leise, effizient und komfortabel.

Die Wohnung verfügt über vier großzügige, helle Zimmer mit bodentiefen Fenstern, die eine offene, freundliche Atmosphäre schaffen. Die Räume bieten viel Platz für individuelle Gestaltung und sind mit Feingefühl aufeinander abgestimmt.

Im Zentrum der Wohnung liegt die moderne Küche mit maßgefertigtem Küchenblock und hochwertigen Geräten – ein funktionaler und zugleich stilvoller Ort für gemeinsames Kochen und Genießen.

Eine integrierte Garderobe fügt sich harmonisch in den Eingangsbereich ein und bietet praktischen Stauraum. Das Masterbad ist mit Naturstein-Details, einer großzügigen Dusche und einer Badewanne ausgestattet – ein Ort der Ruhe und Erholung. Auch das Gäste-WC mit Fenster fügt sich dezent und hochwertig in das Gesamtbild der Immobilie ein.

Ein privater Aufzug bringt Sie direkt in Ihre Wohnetage und sorgt für maximalen Komfort. Drei Stellplätze – zwei davon mit Überlänge – bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Ein geräumiges Kellerabteil ergänzt das Angebot und bietet praktische Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Lagerfläche, für Hobbys oder als zusätzlicher Stauraum.

Dieses Penthouse überzeugt mit klare Linien, hochwertiger Ausstattung und ein stimmiges Gesamtkonzept – für Menschen, die stilvolles Wohnen mit Ruhe, Licht und

Großzügigkeit verbinden möchten.

Objektnummer: 25125047 - 91341 Röttenbach

Ausstattung und Details

Barrierefrei: Komfortabler Zugang zu allen Bereichen, ohne Einschränkungen – ideal für höchste Mobilität.
Luxusküche: Hochwertigste Marken und modernste Geräte vereinen sich zu einer exquisiten Küche, die sowohl funktional als auch ein Ort kulinarischer Genüsse ist.
Massive, modernste Bauweise: Das Penthouse wurde mit massiver, hochmoderner Bauweise errichtet, die für außergewöhnliche Stabilität und hervorragenden Schallschutz sorgt.
Komplett umgehende Terrasse: Eine großzügige, rundum verlaufende Terrasse, die Ihnen einen Panoramablick auf die Umgebung und viel Platz für Entspannung bietet.
Ruhiges Ambiente mit Fernblick: Genießen Sie die Stille und den Fernblick, der Ihnen Ruhe und Inspiration inmitten einer eleganten Umgebung bietet.
Spitzenwohnfläche: Großzügige, optimal genutzte Wohnfläche, die Komfort und Luxus in einem offenen, luftigen Raumkonzept vereint.
Aufzug bis zur Etage: Ein Aufzug bringt Sie direkt in Ihre Etage, um Ihnen den höchsten Komfort zu garantieren.
Perfekte Raumaufteilung: Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine harmonische Balance zwischen offenen, lichtdurchfluteten Bereichen und privaten Rückzugsorten.

Objektnummer: 25125047 - 91341 Röttenbach

Alles zum Standort

Röttenbach präsentiert sich als wahres Juwel inmitten des Landkreises Erlangen-Höchstadt und vereint in perfekter Weise die ländliche Idylle mit einer außergewöhnlich, exklusiven Wohnlage. Diese verleiht der Gemeinde eine unvergleichliche Ruhe und Lebensqualität, während die Nähe zu bedeutenden Städten und eine erstklassige Anbindung an die Metropolregion den modernen Anforderungen an Urbanität gerecht wird.

Die ruhige Nachbarschaft von Röttenbach strahlt eine besondere Eleganz und Exklusivität aus. Hier genießen Sie nicht nur hohe Privatsphäre, sondern auch eine harmonische Atmosphäre, die durch den atemberaubenden Blick über die Dächer von Röttenbach von der großzügigen Luxusterrasse aus noch verstärkt wird. Diese Aussicht lädt dazu ein, die Weite der Umgebung in vollen Zügen zu erleben und von der Hektik des Alltags Abstand zu gewinnen.

Für Familien bietet die fußläufig erreichbare Schule eine bemerkenswerte Bequemlichkeit, während gleichzeitig die hervorragende Anbindung an lokale Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und Dienstleistungen den täglichen Komfort unterstreicht. In Röttenbach finden Sie alles, was Sie für einen gehobenen Lebensstandard benötigen – und das in unmittelbarer Nähe.

Für Liebhaber von Outdoor-Aktivitäten eröffnet die Umgebung von Röttenbach eine Vielzahl an Möglichkeiten. Die umliegenden Rad- und Wanderwege sowie der nahe Röttenbacher Forst bieten ein ideales Terrain für entspannende Spaziergänge, sportliche Betätigung oder auch für ruhige Momente der Einkehr inmitten der Natur. Diese grüne Oase sorgt für ein unvergleichliches Maß an Erholung und Lebensqualität.

Die Lage von Röttenbach, in unmittelbarer Nähe zu den Städten Erlangen, Forchheim und Bamberg, bietet den idealen Mix aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Dank einer perfekten Anbindung an die Autobahnen A3 und A73 sowie an den regionalen Verkehr erreichen Sie die Städte in kürzester Zeit und genießen dennoch die Vorteile einer exklusiven Wohnlage in einem charmanten Ort.

Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu renommierten Arbeitgebern wie Siemens, was Röttenbach besonders attraktiv macht. Kurze Arbeitswege in Kombination mit einer exklusiven Wohnsituation bieten eine perfekte Symbiose aus beruflichem Erfolg und hohem Freizeitwert.

Nicht zuletzt ist die Lage von Röttenbach für Vielreisende und Geschäftsreisende besonders vorteilhaft. Der Flughafen Nürnberg, nur etwa 20 km entfernt, ist über die A3 schnell erreichbar und bietet sowohl nationale als auch internationale Flugverbindungen – eine ideale Erreichbarkeit für Reisen in alle Welt.

Objektnummer: 25125047 - 91341 Röttenbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 94.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25125047 - 91341 Röttenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com