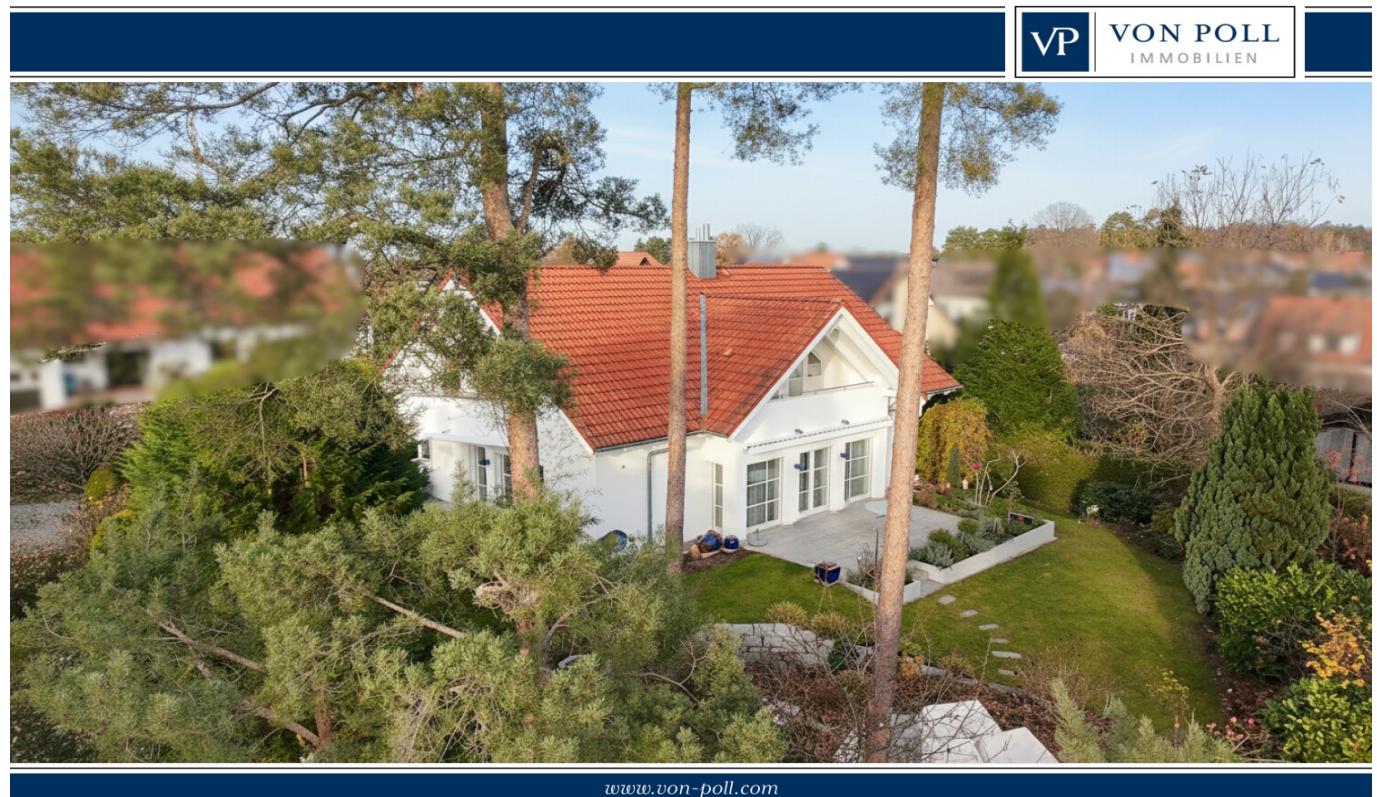


Röttenbach

Luxury meets nature

Property ID: 25125102



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.260.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 217 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.200 m²

Property ID: 25125102 - 91341 Röttenbach

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25125102 - 91341 Röttenbach

At a glance

Property ID	25125102	Purchase Price	1.260.000 EUR
Living Space	ca. 217 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	7	Condition of property	Like new
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1998		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25125102 - 91341 Röttenbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	88.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.11.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 25125102 - 91341 Röttenbach

The property



Property ID: 25125102 - 91341 Röttenbach

The property



Property ID: 25125102 - 91341 Röttenbach

The property



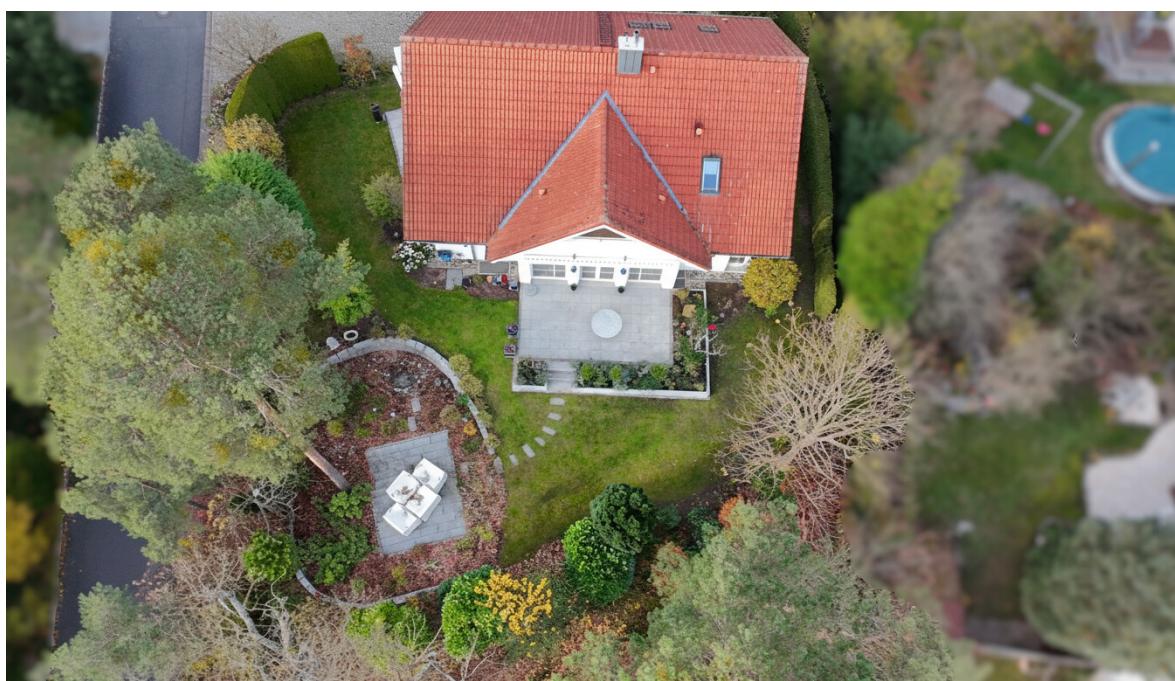
Property ID: 25125102 - 91341 Röttenbach

The property



Property ID: 25125102 - 91341 Röttenbach

The property



Property ID: 25125102 - 91341 Röttenbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

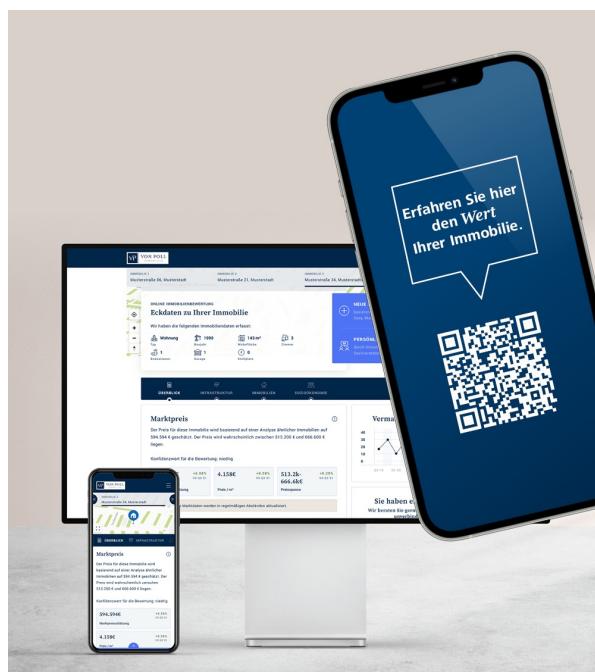
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25125102 - 91341 Röttenbach

The property



Immobilien- bewertung – *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



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

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | www.von-poll.com/erlangen

Property ID: 25125102 - 91341 Röttenbach

A first impression

There are houses – and then there are places you enter and immediately sense: a new chapter begins here. This exclusive architect-designed villa combines modern architecture, high-quality materials, and an atmosphere of peace and security. It's not just a place to live – it's a place to arrive, feel at home, and enjoy life. The spaciousness is immediately apparent upon entering: a generous 2.5-meter ceiling height, elegant granite tiles, and warm, shimmering Canadian maple parquet flooring lend a natural elegance. The open roof structure creates a sense of openness and a comfortable feeling of space – ideal for enjoying life's most precious moments. At the heart of the house is the spacious living area with a fireplace – a place where family and friends love to gather. The fitted kitchen with high-end brand-name appliances and an adjoining pantry leaves nothing to be desired and invites you to culinary evenings. Comfort at its finest. Underfloor heating on the ground floor distributes pleasant warmth throughout the house, supplemented by additional radiators. The modern Buderus condensing boiler with a 7,500-liter oil tank was installed three years ago and can easily be upgraded to a hybrid heating system with a heat pump – future-proof and efficient. A utility room is located on the ground floor. A wastewater backflow preventer and the provision for an emergency generator offer added security. The house places great emphasis on protection and comfort: windows and doors with burglar-resistant glass and multi-point locking systems, as well as light well windows with grilles. Electric roller shutters with sun sensors on the ground floor, exterior lighting with motion detectors, and electric garage door openers are also included. The property features discreet security measures. The main bathroom has a sauna, two vanities with storage (double sink), and a bathtub, promising pure relaxation. The outdoor area is also beautifully landscaped: a spacious south-facing terrace with an electric awning and granite paving invites you to linger. There is also a second west-facing terrace. The well-maintained garden boasts an automatic Gardena irrigation system, a raised garden bed, and a garden shed. The balcony serves as a retreat with a view – a delight in every season. An additional terrace captures the evening sun and features an awning.

Property ID: 25125102 - 91341 Röttenbach

Details of amenities

- TÜV- Zertifiziert
- 2,50 m Raumhöhe
- Heizung ausbaubar zur Hybridheizung mit Wärmepumpe
- Elektrische Rollläden mit Sonnensensoren EG
- Porotonziegel 36 cm
- Aufdach Isolierung 16 cm Styropor
- Das Gebäude verfügt über verschiedene Sicherheitsmaßnahmen, die die Einbruchssicherheit erhöhen und den Zutritt kontrollieren. Dazu gehören robuste Bauelemente, einschließlich fenster- und Türensicherungen.
- Offene Dachkonstruktion
- unauffällige Sicherheitseinrichtungen
- Aussenstrahler mit Bewegungsmelder
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und zusätzlichem Heizkörper im Wohnzimmer
- Granitfliesen
- Unter Putz Deckenstrahler in Küche und Flur
- Offene Treppe mit kanadischem Ahorn
- Stab Parkett kanadischer Ahorn
- Keramikfliesen
- Kaminofen
- Einbauküche mit Marken Elektro Geräten
- WC und Wachbecken Designer Philip Stark EG
- Terrassen mit Markisen und Granitplatten
- Dachfenster mit Sonnenrolloverglasung
- 2 Einzelwaschbecken mit Unterbauschrank
- Sauna
- Badewanne und Dusche
- Brennwert Buderus Ölheizung neu
- Öltank 7500 l
- Vorbereitung für ein Notstromaggregat
- Abwasser Rückstauventil
- Elektrische Garagen Torantriebe
- Gartenhaus
- Hochbeet
- Automatische Gardena Beregnungsanlage
- Im Keller befindet sich ein Raum ohne Heizung der als Weinkeller benutzt werden kann
- Glasfaseranschluss bis 31.7.26 geplant

Property ID: 25125102 - 91341 Röttenbach

All about the location

Lage: Röttenbach liegt in der ruhigen, ländlichen Umgebung mit nahegelegenen Grünzonen. Der Ort bietet eine zentrale, aber idyllische Lage zwischen Natur und Erholungsgebieten.

Verkehrsanbindung: Gute Erreichbarkeit über überregionale Straßenverbindungen; regelmäßige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus) in umliegende Städte. Autobahnnähe ist gegeben, wodurch Schnellverbindungen zu größeren Ballungszentren möglich sind.

Nahverkehr: Buslinien verbinden wichtige Umsteigepunkte in der Region; Schule vorhanden. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen sind im Ort erreichbar.

Vorteile der Lage: Ruhelage mit schneller Anbindung an größere Städte, gute Infrastruktur in der Umgebung, attraktive Freizeit- und Naturmöglichkeiten in Reichweite.

Property ID: 25125102 - 91341 Röttenbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25125102 - 91341 Röttenbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com