

Röttenbach

El lujo se encuentra con la naturaleza

Número de propiedad: 25125102



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.260.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 217 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m²

Número de propiedad: 25125102 - 91341 Röttenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25125102 - 91341 Röttenbach

De un vistazo

Número de propiedad	25125102
Superficie habitable	ca. 217 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1998
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.260.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25125102 - 91341 Röttenbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	88.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	26.11.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 25125102 - 91341 Röttenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25125102 - 91341 Röttenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25125102 - 91341 Röttenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25125102 - 91341 Röttenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25125102 - 91341 Röttenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25125102 - 91341 Röttenbach

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Número de propiedad: 25125102 - 91341 Röttenbach

La propiedad



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



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

Número de propiedad: 25125102 - 91341 Röttenbach

Una primera impresión

Hay casas, y luego hay lugares a los que entras y sientes de inmediato: aquí comienza un nuevo capítulo. Esta exclusiva villa, diseñada por un arquitecto, combina arquitectura moderna, materiales de alta calidad y una atmósfera de paz y seguridad. No es solo un lugar para vivir, es un lugar para llegar, sentirse como en casa y disfrutar de la vida. La amplitud se percibe al entrar: una generosa altura de techo de 2,5 metros, elegantes baldosas de granito y un cálido y brillante suelo de parqué de arce canadiense le confieren una elegancia natural. La estructura del techo abierto crea una sensación de amplitud y una cómoda sensación de espacio, ideal para disfrutar de los momentos más preciados de la vida. En el corazón de la casa se encuentra el espacioso salón con chimenea, un lugar donde la familia y los amigos adoran reunirse. La cocina equipada con electrodomésticos de alta gama y una despensa contigua satisface todas las necesidades e invita a disfrutar de veladas culinarias. Confort en su máxima expresión. La calefacción por suelo radiante en la planta baja distribuye un agradable calor por toda la casa, complementada con radiadores adicionales. La moderna caldera de condensación Buderus, con un depósito de gasóleo de 7500 litros, se instaló hace tres años y se puede actualizar fácilmente a un sistema de calefacción híbrido con bomba de calor, eficiente y con garantía de futuro. En la planta baja hay un lavadero. Un desconector de aguas residuales y la posibilidad de instalar un generador de emergencia ofrecen mayor seguridad. La casa prioriza la protección y el confort: ventanas y puertas con cristal antirrobo y sistemas de cierre multipunto, así como tragaluces con rejas. También se incluyen persianas eléctricas con sensores solares en la planta baja, iluminación exterior con detectores de movimiento y puertas de garaje eléctricas. La propiedad cuenta con discretas medidas de seguridad. El baño principal cuenta con sauna, dos lavabos con espacio de almacenamiento (lavabo doble) y una bañera, ideales para relajarse en estado puro. La zona exterior también cuenta con un hermoso jardín: una espaciosa terraza orientada al sur con toldo eléctrico y suelo de granito invita a relajarse. También hay una segunda terraza orientada al oeste. El jardín, bien cuidado, cuenta con un sistema de riego automático Gardena, un bancal elevado y una caseta. El balcón es un refugio con vistas, un deleite en cualquier época del año. Una terraza adicional captura el sol del atardecer y cuenta con un toldo.

Número de propiedad: 25125102 - 91341 Röttenbach

Detalles de los servicios

- 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 Türeinsicherungen.
- 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 Waschbecken 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

Número de propiedad: 25125102 - 91341 Röttenbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25125102 - 91341 Röttenbach

Otros datos

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25125102 - 91341 Röttenbach

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com