

Röttenbach

# Luxus trifft Natur

*Número de propiedad: 26125017*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.260.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 217 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 26125017 - 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: 26125017 - 91341 Röttenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	26125017
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: 26125017 - 91341 Röttenbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	77.90 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: 26125017 - 91341 Röttenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26125017 - 91341 Röttenbach

## La propiedad





Número de propiedad: 26125017 - 91341 Röttenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26125017 - 91341 Röttenbach

## La propiedad





Número de propiedad: 26125017 - 91341 Röttenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26125017 - 91341 Röttenbach

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

## 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



Número de propiedad: 26125017 - 91341 Röttenbach

## La propiedad



**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)



## 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](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)



Número de propiedad: 26125017 - 91341 Röttenbach

## Una primera impresión

Es gibt Häuser – und es gibt Orte, die man betritt und sofort spürt: Hier beginnt ein neues Kapitel.

Diese exklusive Architekten- Villa vereint moderne Architektur, hochwertige Materialien und eine Atmosphäre von Ruhe und Geborgenheit. Sie ist nicht nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Schon beim Betreten spürt man die Großzügigkeit: lichte 2,50 m Raumhöhe, edle Granitfliesen und warm schimmerndes Parkett aus kanadischem Ahorn verleihen eine natürliche Eleganz. Die offene Dachkonstruktion sorgt für Weite und ein wohliges Raumgefühl – ideal, um die schönsten Momente des Lebens zu genießen.

Im Herzen des Hauses befindet sich der großzügige Wohnbereich mit Kaminofen – ein Platz, an dem sich Familie und Freunde gerne versammeln. Die Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten und angrenzender Speisekammer lässt keine Wünsche offen und lädt zu kulinarischen Abenden ein.

Wohlfühlkomfort auf höchstem Niveau.

Die Fußbodenheizung im EG verteilt angenehme Wärme im ganzen Haus, unterstützt durch zusätzliche Heizkörper.

Die moderne Buderus-Brennwertheizung mit 7.500 l-Öltank wurde vor 3 Jahren eingebaut und kann mühelos zu einer Hybridheizung mit Wärmepumpe erweitert werden – zukunftsicher und effizient.

Ein Hauswirtschaftsraum befindet sich im EG.

Ein Abwasser-Rückstauventil und die Vorbereitung für ein Notstromaggregat bieten zusätzliche Sicherheit.

Großen Wert legt das Haus auf Schutz und Komfort:

Fenster und Türen mit einbruchhemmendem Glas und Mehrfachverriegelung ebenso Lichtschachtfenster mit Gitter.

Elektrische Rollläden mit Sonnensensoren im Erdgeschoss

Außen- Beleuchtung mit Bewegungsmeldern

Elektrische Garagen Torantriebe

Das Objekt verfügt über unauffällige Sicherheitsvorkehrungen.

Das Hauptbad verfügt über eine Sauna, zwei Waschbecken mit Unterschränken (Doppelwaschbecken) und eine Badewanne, die pure Entspannung versprechen.

Der Außenbereich ist ebenfalls liebevoll gestaltet: Eine großzügige Südterrasse mit elektrischer Markise und Granitplatten lädt zum Verweilen ein. Zusätzlich gibt es eine zweite Westterrasse. Der gepflegte Garten überzeugt mit einer automatischen Gardena-Beregnungsanlage, einem Hochbeet und einem Gartenhaus. Der Balkon dient als Rückzugsort mit Ausblick – zu jeder Jahreszeit ein Genuss. Eine zusätzliche Terrasse fängt die Abendsonne ein und verfügt über eine Markise.

Número de propiedad: 26125017 - 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: 26125017 - 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: 26125017 - 91341 Röttenbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 26125017 - 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)