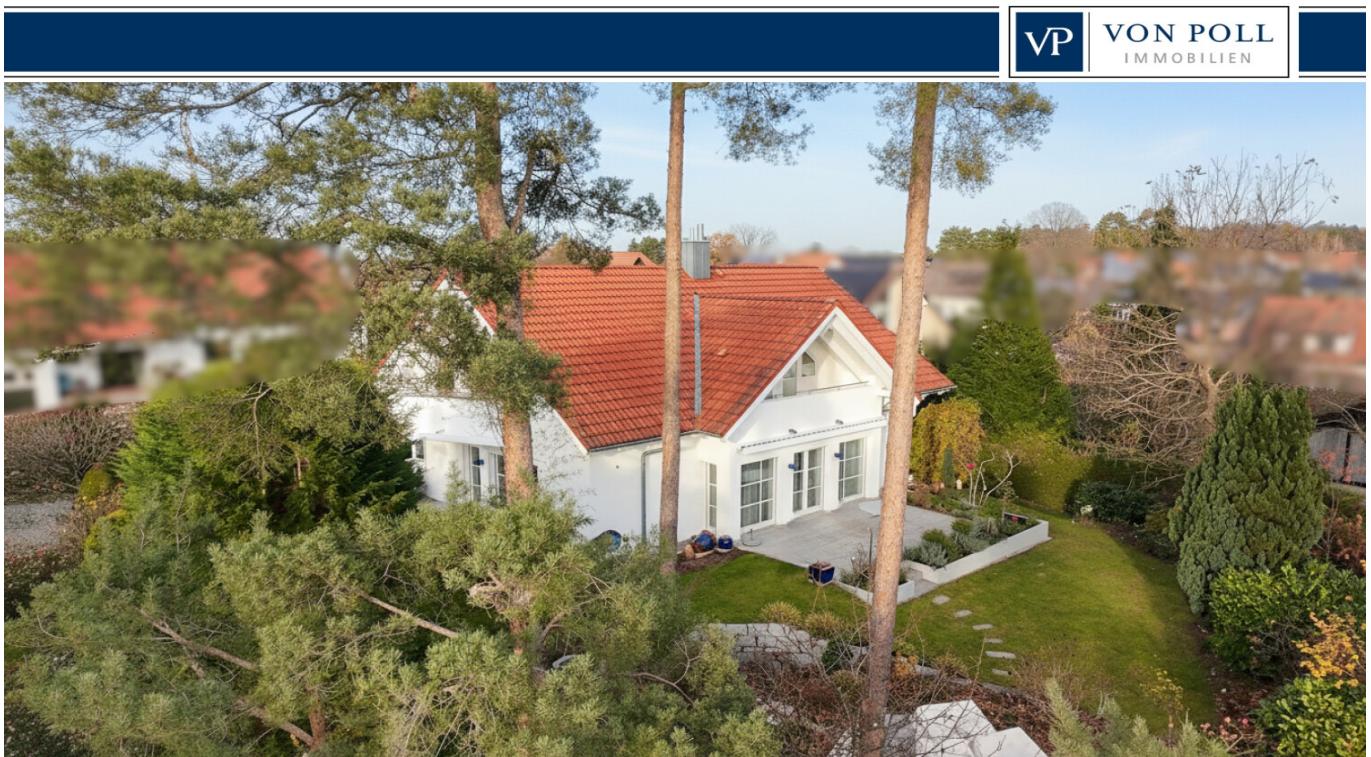


Röttenbach

## Le luxe rencontre la nature

**CODE DU BIEN: 25125102**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 217 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.200 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25125102 - 91341 Röttenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25125102 - 91341 Röttenbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125102	Prix d'achat	1.260.000 EUR
Surface habitable	ca. 217 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1998	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25125102 - 91341 Röttenbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	26.11.2035	Consommation finale d'énergie	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25125102 - 91341 Röttenbach

## La propriété



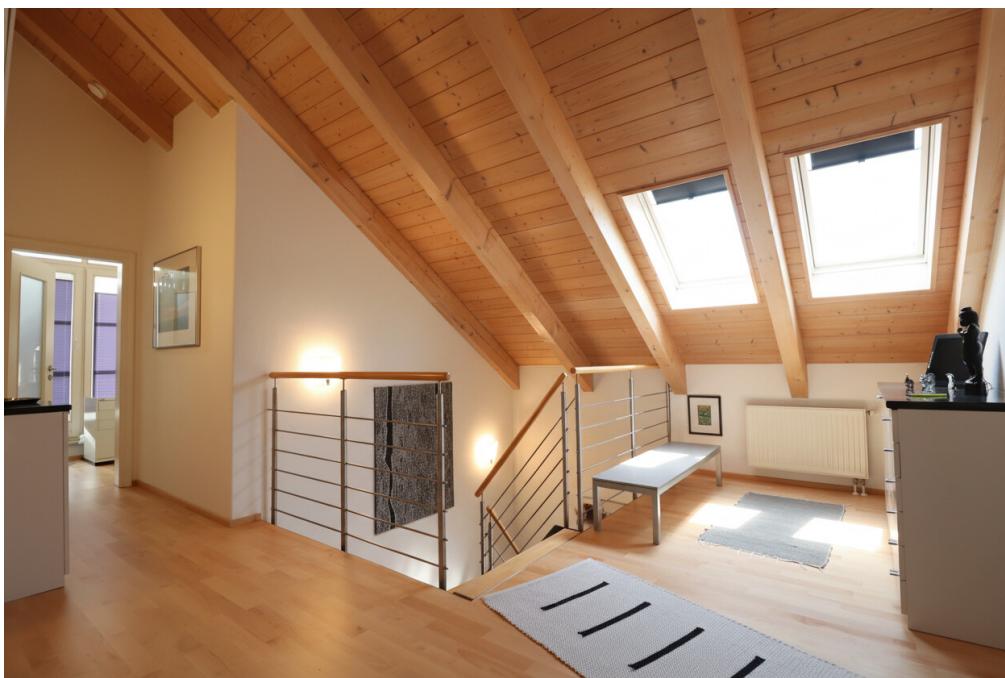
CODE DU BIEN: 25125102 - 91341 Röttenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125102 - 91341 Röttenbach

## La propriété



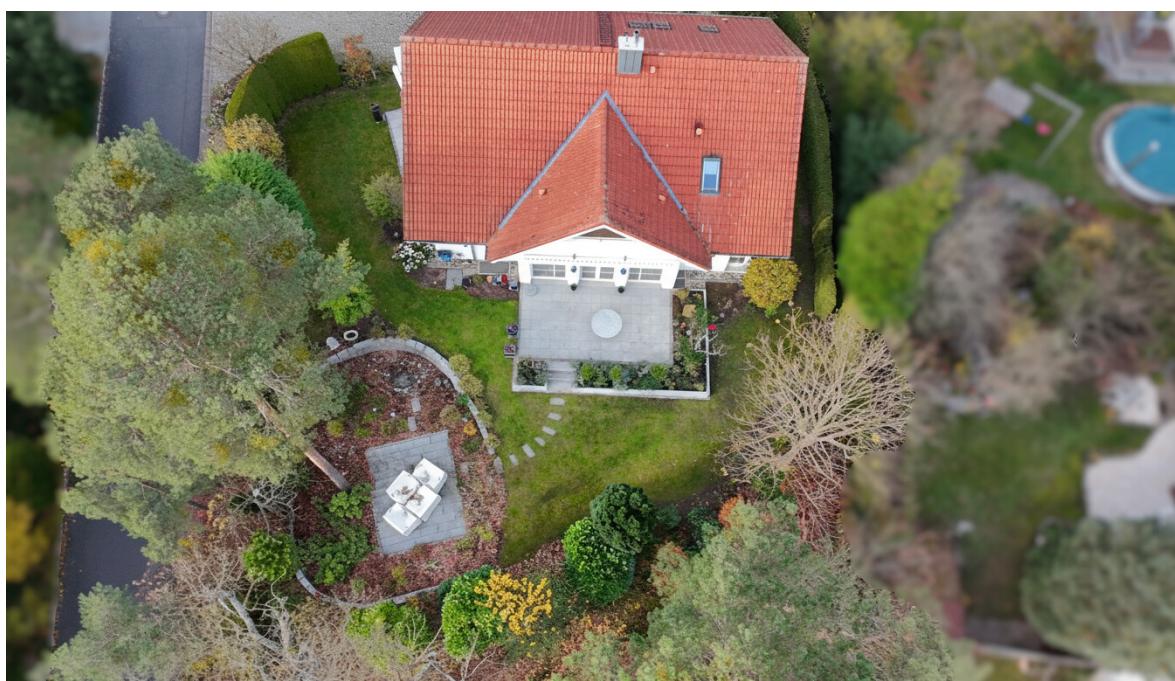
CODE DU BIEN: 25125102 - 91341 Röttenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125102 - 91341 Röttenbach

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25125102 - 91341 Röttenbach

## La propriété

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)

VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

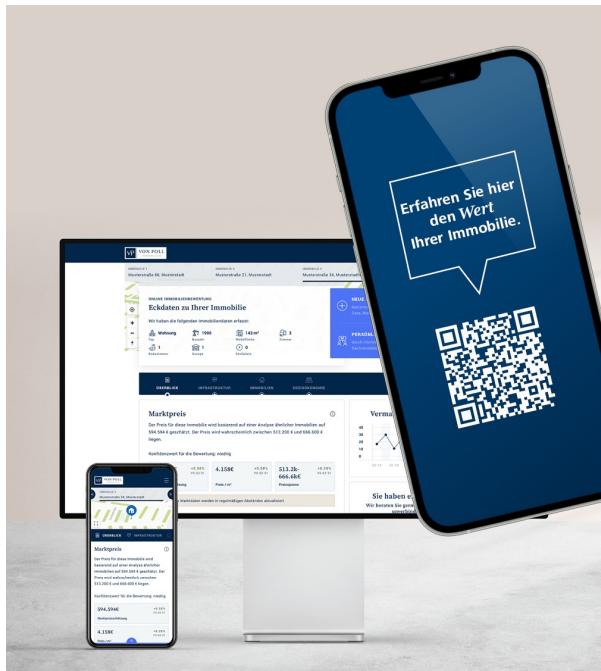
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 25125102 - 91341 Röttenbach

## La propriété



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)



## 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)

**CODE DU BIEN: 25125102 - 91341 Röttenbach**

## Une première impression

Il y a les maisons, et puis il y a ces lieux où l'on entre et où l'on sent immédiatement qu'un nouveau chapitre commence. Cette villa exclusive, conçue par un architecte, allie architecture moderne, matériaux haut de gamme et une atmosphère de calme et de sécurité. Plus qu'un simple lieu de vie, c'est un havre de paix où l'on se sent chez soi et où l'on savoure pleinement la vie. Dès l'entrée, l'espace se révèle : une généreuse hauteur sous plafond de 2,5 mètres, d'élegants carreaux de granit et un parquet chaleureux et chatoyant en érable canadien confèrent une élégance naturelle. La charpente apparente crée une sensation d'ouverture et un confort d'espace, idéal pour profiter des moments les plus précieux. Au cœur de la maison se trouve le vaste séjour avec cheminée, un lieu de convivialité où famille et amis aiment se retrouver. La cuisine équipée d'appareils haut de gamme de grandes marques et d'un cellier attenant répond à tous les besoins et invite à de délicieuses soirées culinaires. Un confort absolu. Le chauffage au sol au rez-de-chaussée diffuse une douce chaleur dans toute la maison, complétée par des radiateurs. La chaudière à condensation Buderus moderne, équipée d'une cuve à fioul de 7 500 litres, a été installée il y a trois ans et peut être facilement convertie en un système de chauffage hybride avec pompe à chaleur – une solution évolutive et performante. Une buanderie se trouve au rez-de-chaussée. Un dispositif anti-retour d'eaux usées et la possibilité d'installer un groupe électrogène de secours renforcent la sécurité. La maison privilégie la sécurité et le confort : fenêtres et portes sont équipées de vitrages anti-effraction et de systèmes de verrouillage multipoints, ainsi que de fenêtres de toit avec grilles. Des volets roulants électriques avec capteurs solaires au rez-de-chaussée, un éclairage extérieur avec détecteurs de mouvement et des ouvre-portes de garage électriques complètent l'ensemble. La propriété bénéficie de mesures de sécurité discrètes. La salle de bains principale comprend un sauna, deux vasques avec rangements (double vasque) et une baignoire, pour une détente absolue. L'espace extérieur est magnifiquement paysagé : une spacieuse terrasse exposée plein sud, avec store électrique et dalle de granit, invite à la flânerie. Une seconde terrasse, exposée ouest, complète l'ensemble. Le jardin, parfaitement entretenu, est doté d'un système d'arrosage automatique Gardena, d'un parterre surélevé et d'un abri de jardin. Le balcon offre un havre de paix avec vue, un véritable plaisir en toute saison. Une terrasse supplémentaire, équipée d'un auvent, permet de profiter du soleil couchant.

CODE DU BIEN: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25125102 - 91341 Röttenbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25125102 - 91341 Röttenbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 88.00 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25125102 - 91341 Röttenbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Gebhardt

---

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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