

Röttenbach

# Luxus trifft Natur

**CODE DU BIEN: 26125017**VON POLL  
IMMOBILIEN[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: 26125017 - 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: 26125017 - 91341 Röttenbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26125017	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: 26125017 - 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	77.90 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: 26125017 - 91341 Röttenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125017 - 91341 Röttenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125017 - 91341 Röttenbach

## La propriété



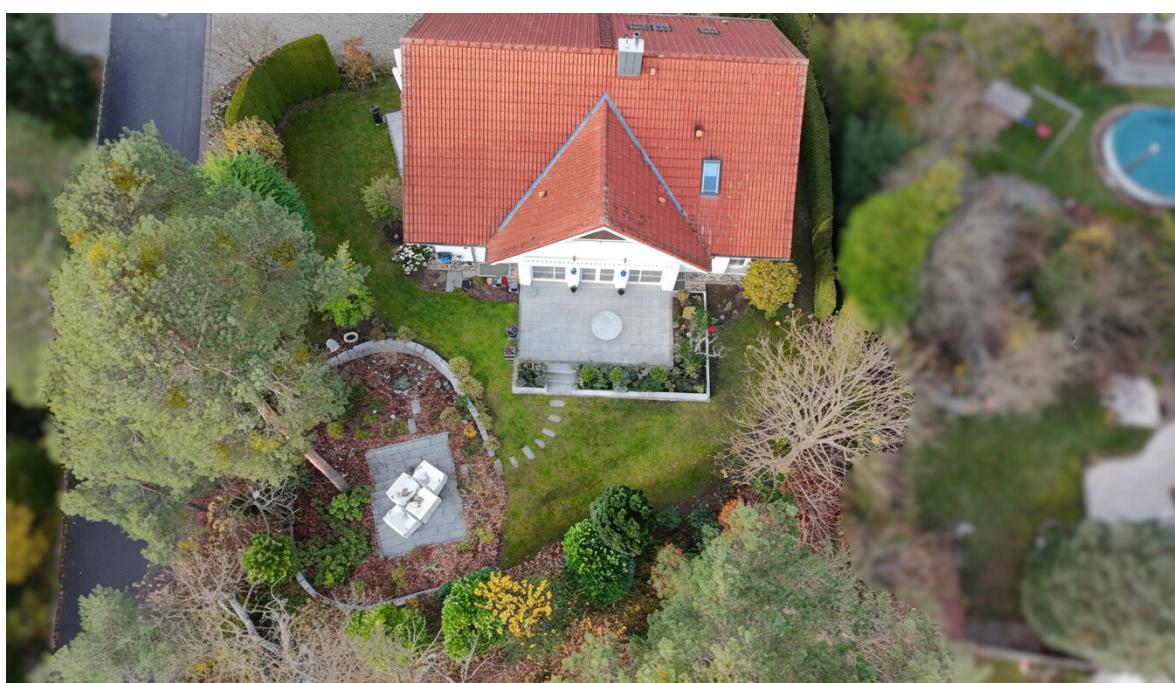
CODE DU BIEN: 26125017 - 91341 Röttenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125017 - 91341 Röttenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125017 - 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.**

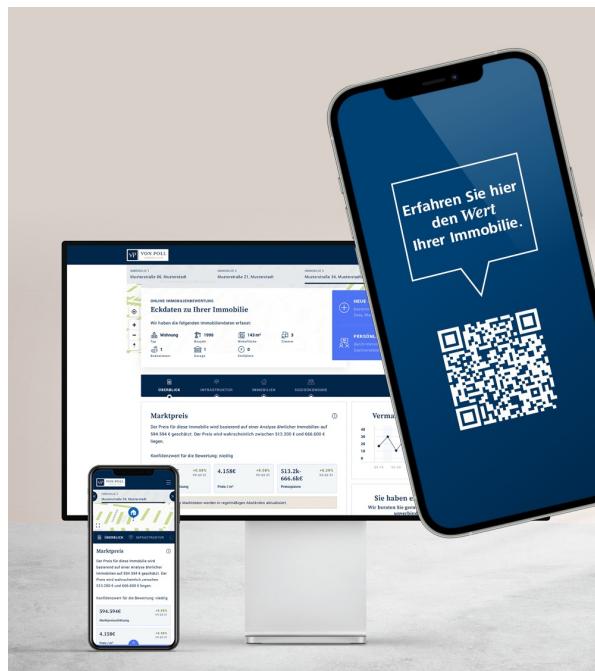
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



CODE DU BIEN: 26125017 - 91341 Röttenbach

## La propriété



### 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](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: 26125017 - 91341 Röttenbach

## Une première impression

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 – zukunftssicher 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 Unterschränkchen (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.

CODE DU BIEN: 26125017 - 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: 26125017 - 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: 26125017 - 91341 Röttenbach**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 26125017 - 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

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

---

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