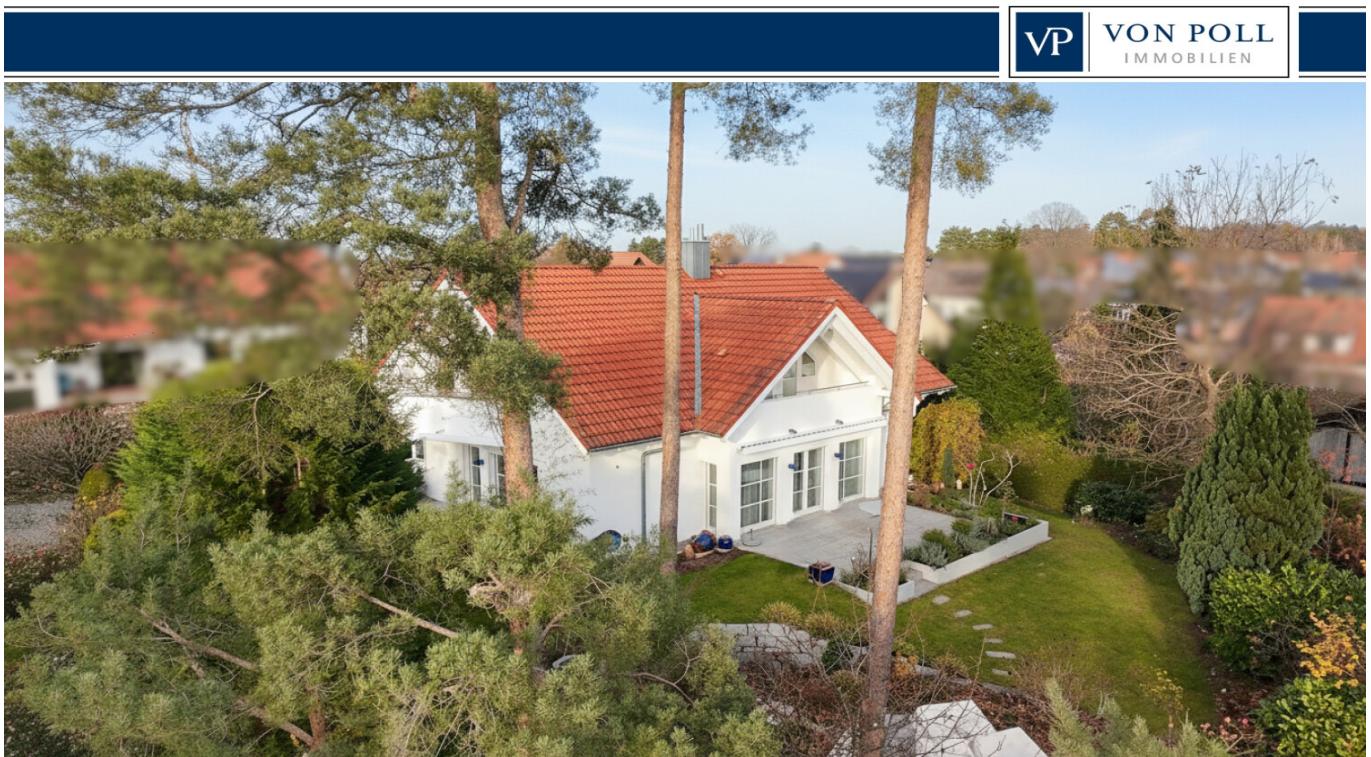


Röttenbach

## Luxus találkozik a természettel

**VP azonosító: 25125102**



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

**VÉTELÁR: 1.260.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 217 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.200 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25125102 - 91341 Röttenbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Áttekintés

VP azonosító	25125102	Vételár	1.260.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 217 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	2022
Hálószobák	5	Az ingatlan állapota	Újszerű
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1998	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs		

VP azonosító: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	26.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Az ingatlan



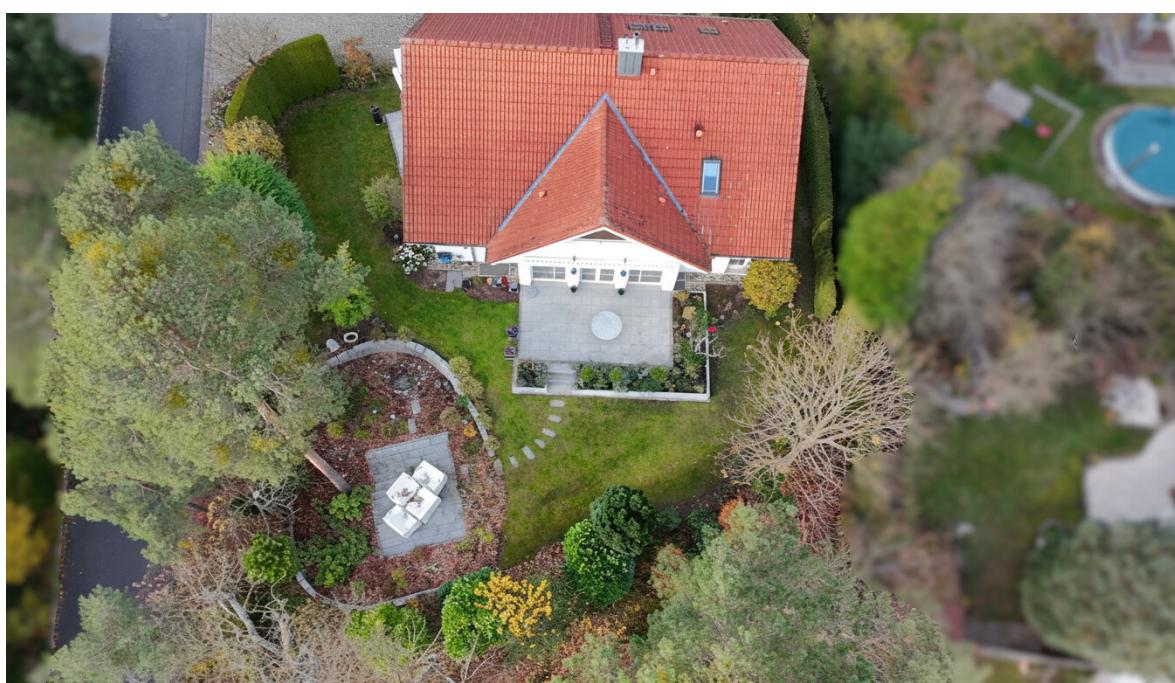
VP azonosító: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Az ingatlan

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.

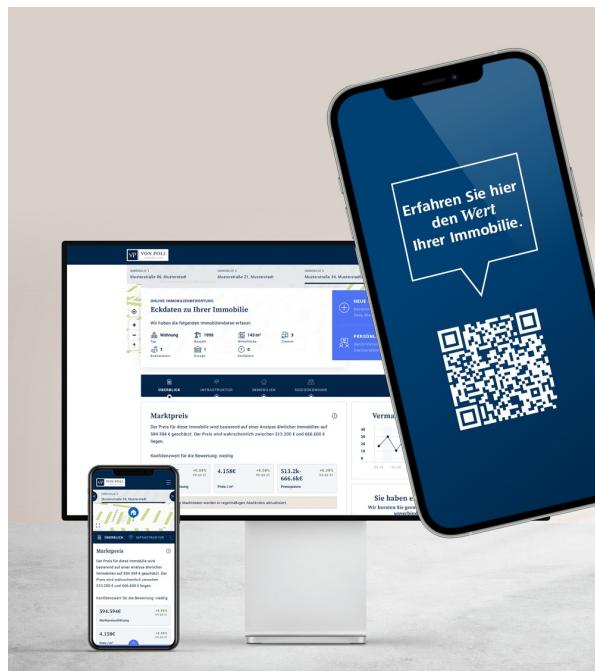
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 25125102 - 91341 Röttenbach**

## Az elso benyomás

Vannak házak – és vannak helyek, ahová belépve azonnal érzi: itt egy új fejezet kezdődik. Ez az exkluzív, építész által tervezett villa a modern építészetet, a kiváló minőségű anyagokat, valamint a béke és biztonság légitörököt ötvözi. Nem csak egy hely, ahol élni lehet – ez egy hely, ahová megérkezhetünk, otthon érezhetjük magunkat és élvezhetjük az életet. A tágasság már belépéskor azonnal szembetűnő: a nagy, 2,5 méteres belmagasság, az elegáns gránitlapok és a meleg, csillagogó kanadai juhar parketta természetes eleganciát kölcsönöz. A nyitott tetoszerkezet a nyitottság érzetét és a kényelmes térérzetet teremti – ideális az élet legértékesebb pillanatainak élvezetéhez. A ház szívében található a tágas nappali kandallóval – egy olyan hely, ahol a család és a barátok szeretnek összegyűlni. A beépített konyha, a csúcskategóriás márka gépekkel és a hozzá tartozó kamrával, minden kívánnivalót maga után hagy, és kulináris estékre hívogat. A kényelem a csúcsminőségben. A földszinten padlófutés kellemes meleget áraszt az egész házban, amelyet további radiátorok egészítenek ki. A modern, 7500 literes olajtartályos Buderus kondenzációs kazánt három évvel ezelőtt telepítették, és könnyen fejleszthető hibrid futási rendszerré hosszígyűlik – jövőbiztos és hatékony. A földszinten található egy háztartási helyiségek. A szennyvíz-visszafolyásgátló és a vészhelyzeti generátor elhelyezése további biztonságot nyújt. A ház nagy hangsúlyt fektet a védelemre és a kényelemre: betörésgátló üvegezésű és többpontos záródású ablakok és ajtók, valamint rácsos világítóaknák. A földszinten napérzékelos elektromos redonyök, mozgásérzékelos kültéri világítás és elektromos garázskapu-nyitók is találhatók. Az ingatlan diszkrét biztonsági intézkedésekkel rendelkezik. A fűrdszobában sauna, két mosdószekrény tárolóval (dupla mosdó) és fürdőkád található, amelyek a tiszta kikapcsolódást ígérik. A kültéri terület is gyönyörűen parkositott: egy tágas, déli fekvésű terasz elektromos napellenzivel és gránit burkolattal csábít a kikapcsolódásra. Van egy második, nyugatra néző terasz is. A jól karbantartott kertben automata Gardena öntözrendszer, magasított kerti ágyás és kerti fészer található. Az erkély menedékként szolgál kilátással – gyönyörű látvány minden évszakban. Egy további terasz, amely napellenzivel is rendelkezik, beengedi az esti napfényt.

VP azonosító: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25125102 - 91341 Röttenbach**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25125102 - 91341 Röttenbach**

## További információ / adatok

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

VP azonosító: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Gebhardt

---

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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