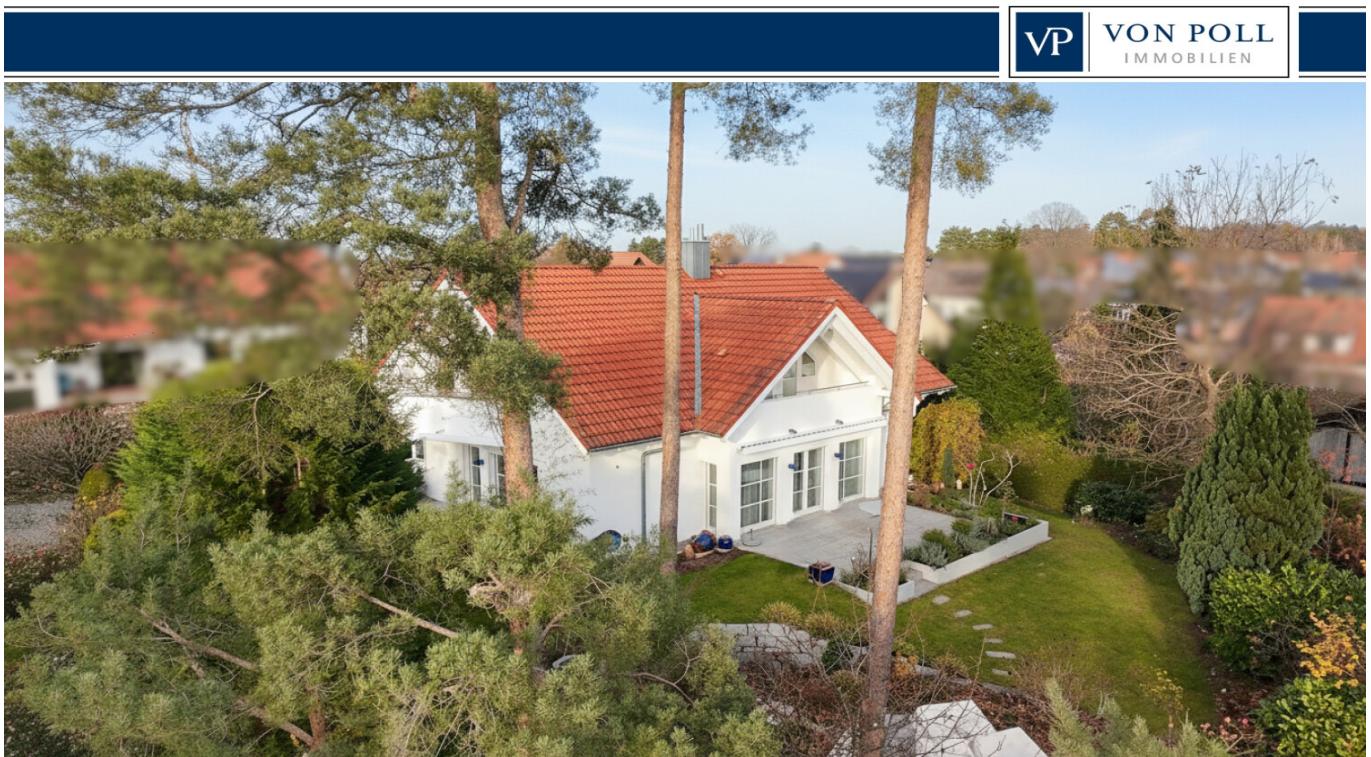


Röttenbach

## Il lusso incontra la natura

*Codice oggetto: 25125102*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.260.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 217 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25125102 - 91341 Röttenbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25125102 - 91341 Röttenbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25125102	Prezzo d'acquisto	1.260.000 EUR
Superficie netta	ca. 217 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1998	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.11.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25125102 - 91341 Röttenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25125102 - 91341 Röttenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25125102 - 91341 Röttenbach

## La proprietà



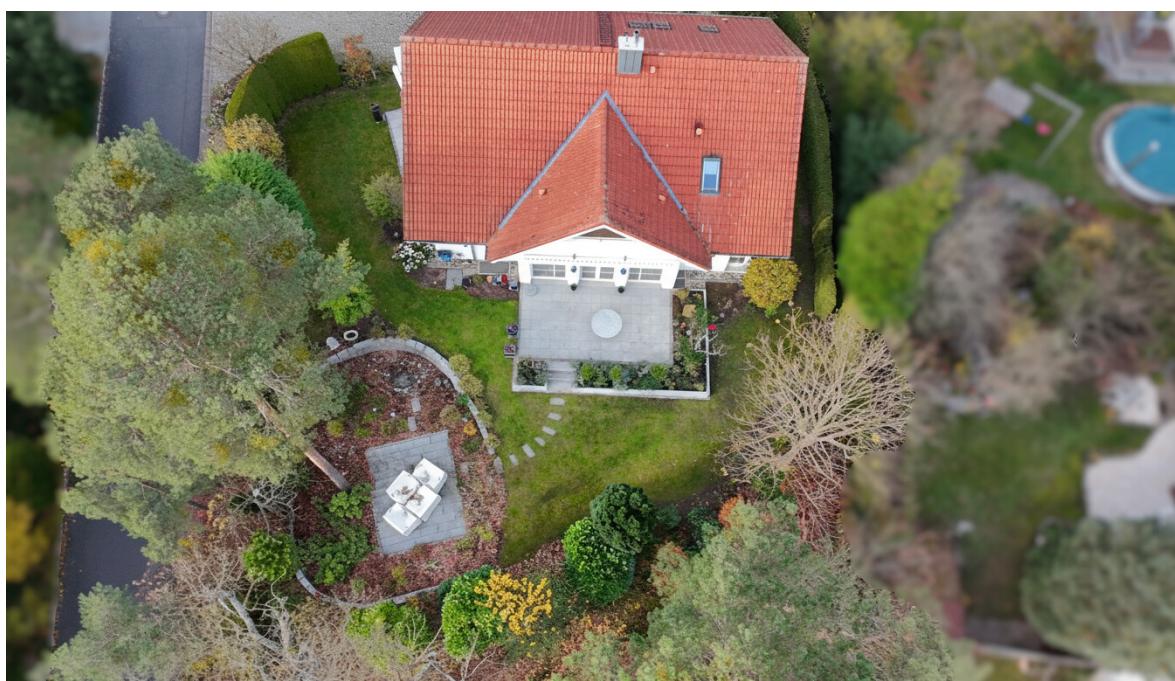
Codice oggetto: 25125102 - 91341 Röttenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25125102 - 91341 Röttenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25125102 - 91341 Röttenbach

## La proprietà

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.

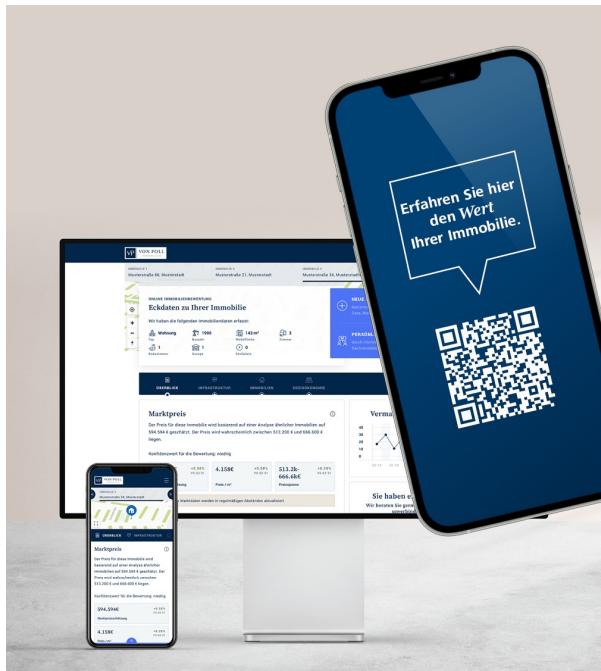
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 25125102 - 91341 Röttenbach

## La proprietà



### 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)

Codice oggetto: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Una prima impressione

Ci sono case, e poi ci sono luoghi in cui entri e senti subito: qui inizia un nuovo capitolo. Questa esclusiva villa progettata da un architetto combina architettura moderna, materiali di alta qualità e un'atmosfera di pace e sicurezza. Non è solo un luogo in cui vivere: è un luogo in cui arrivare, sentirsi a casa e godersi la vita. L'ampiezza è immediatamente evidente entrando: un'altezza generosa del soffitto di 2,5 metri, eleganti piastrelle in granito e un caldo e scintillante parquet in acero canadese conferiscono un'eleganza naturale. La struttura del tetto aperta crea un senso di apertura e una confortevole sensazione di spazio, ideale per godersi i momenti più preziosi della vita. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno con camino, un luogo dove la famiglia e gli amici amano riunirsi. La cucina attrezzata con elettrodomestici di marca di alta gamma e una dispensa adiacente soddisfa ogni desiderio e invita a serate culinarie. Comfort al suo meglio. Il riscaldamento a pavimento al piano terra diffonde un piacevole calore in tutta la casa, integrato da radiatori aggiuntivi. La moderna caldaia a condensazione Buderus con serbatoio del gasolio da 7.500 litri è stata installata tre anni fa e può essere facilmente trasformata in un sistema di riscaldamento ibrido con pompa di calore, efficiente e a prova di futuro. Al piano terra si trova un locale tecnico. Un dispositivo di non ritorno delle acque reflue e la predisposizione per un generatore di emergenza offrono ulteriore sicurezza. La casa pone grande attenzione alla protezione e al comfort: finestre e porte con vetri antieffrazione e sistemi di chiusura multipunto, nonché finestre con grate. Sono inoltre incluse tapparelle elettriche con sensori solari al piano terra, illuminazione esterna con rilevatori di movimento e apertura elettrica del portone del garage. La proprietà è dotata di misure di sicurezza discrete. Il bagno principale dispone di sauna, due vani lavabo con ripostiglio (doppio lavabo) e una vasca da bagno, che promettono puro relax. Anche l'area esterna è splendidamente curata: un'ampia terrazza esposta a sud con tenda da sole elettrica e pavimentazione in granito invita a soffermarsi. È presente anche una seconda terrazza esposta a ovest. Il giardino ben curato vanta un sistema di irrigazione automatico Gardena, un'aiuola rialzata e una casetta da giardino. Il balcone è un rifugio con vista, una delizia in ogni stagione. Un'ulteriore terrazza cattura il sole serale ed è dotata di una tenda da sole.

Codice oggetto: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25125102 - 91341 Röttenbach**

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25125102 - 91341 Röttenbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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