

Röttenbach

Hören Sie auf zu suchen – besser wird's nicht!

**Codice oggetto: 26125042**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.202 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26125042 - 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: 26125042 - 91341 Röttenbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26125042	Prezzo d'acquisto	990.000 EUR
Superficie netta	ca. 220 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 / Riqualficazione	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: 26125042 - 91341 Röttenbach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	77.90 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: 26125042 - 91341 Röttenbach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Codice oggetto: 26125042 - 91341 Röttenbach

## La proprietà



### 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



### 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)



**Codice oggetto: 26125042 - 91341 Röttenbach**

## La proprietà



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

**Codice oggetto: 26125042 - 91341 Röttenbach**

## Una prima impressione

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 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. Der gepflegte Garten überzeugt mit einem Hochbeet und einem Gartenhaus. Eine automatische Gardena-Beregnungsanlage ist ebenfalls vorhanden, müsste jedoch überarbeitet werden. Zusätzlich gibt es eine zweite Westterrasse. Der Balkon dient als Rückzugsort mit Ausblick – zu jeder Jahreszeit ein Genuss.

Eine zusätzliche Terrasse fängt die Abendsonne ein und verfügt über eine Markise.

**Codice oggetto: 26125042 - 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 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 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 Moment nicht funktionsfähig
- Im Keller befindet sich ein Raum ohne Heizung der als Weinkeller benutzt werden kann
- Glasfaseranschluss bis 31.7.26 geplant

**Codice oggetto: 26125042 - 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: 26125042 - 91341 Röttenbach**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26125042 - 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)