

Röttenbach – Röttenbach

# Junges Einfamilienhaus - top ausgestattet und durchdacht - Garage, Carport und fantastischer Garten - Nahe Erlangen

Objektnummer: 24125077



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

KAUFPREIS: 985.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 694 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24125077 - 91341 Röttenbach – Röttenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24125077 - 91341 Röttenbach – Röttenbach

## Auf einen Blick

|              |                         |             |   |
|--------------|-------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 24125077                | Kaufpreis   | 985.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 166 m <sup>2</sup>  | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach              | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 6                       | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer | 4                       | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |
| Badezimmer   | 2                       |             |   |
| Baujahr      | 2012                    |             |   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |             |   |

Objektnummer: 24125077 - 91341 Röttenbach – Röttenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       | Energieinformationen        | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            | Endenergieverbrauch         | 37.25 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.08.2034             | Energie-Effizienzklasse     | A                          |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2012                       |

Objektnummer: 24125077 - 91341 Röttenbach – Röttenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125077 - 91341 Röttenbach – Röttenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125077 - 91341 Röttenbach – Röttenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125077 - 91341 Röttenbach – Röttenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24125077 - 91341 Röttenbach – Röttenbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

Objektnummer: 24125077 - 91341 Röttenbach – Röttenbach

## Die Immobilie

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)

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

Objektnummer: 24125077 - 91341 Röttenbach – Röttenbach

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Immobilie bietet auf ca. 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Das 2012 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 610 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besticht durch seine gepflegte und luxuriöse Ausstattung. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, lässt die Immobilie keine Wünsche offen. Der Elternbereich ist als ensuite-Lösung mit direkt verbundenem Badezimmer und Ankleide konzipiert. Die ruhige Wohnlage am Ende einer Privatstraße macht das Haus ideal für Kinder oder Ruhesuchende. Der wunderschöne, und sehr geschmackvoll angelegte Garten ist mit einer automatischen Gartenbewässerung und einem Mähroboter ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist der Garten-Springbrunnen an der Südterrasse, der eine harmonische, entspannende Atmosphäre schafft. Die durchdachte Haus- und Gartenbeleuchtung sorgt auch am Abend für stimmungsvolle Lichtverhältnisse. Im Ess-Wohnbereich lädt ein Kamin zum gemütlichen Beisammensein ein, während bodentiefe Fenster viel Tageslicht hereinlassen und direkten Gartenzugang gewähren. Die hochwertige Schüller-Küche ist mit einer Kochinsel ausgestattet und bietet jede Menge Platz zum Kochen und Verweilen. Eine Glasschiebetür zwischen Küche und Wohnen kreiert ein helles, offenes Raumgefühl. Ebenso die Glaspdeltüre zwischen Diele und Wohnbereich sorgt für attraktive Transparenz und Helligkeit. Zu der Immobilie gehören auch eine Garage und ein Carport, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Eine moderne Wärmepumpe beheizt die Fußbodenheizungen in Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie in einem top-gepflegten Zustand und bietet ein ideales Zuhause. Hier kann direkt eingezogen werden! Überzeugen Sie sich gerne bei einem persönlichen Besichtigungstermin! Bitte kontaktieren Sie uns über eine Kontaktanfrage/Nachricht im Onlineportal. Wichtig: Bitte hier auch Ihre Telefonnummer angeben, damit wir uns zeitnah bei Ihnen melden können.

Objektnummer: 24125077 - 91341 Röttenbach – Röttenbach

## Ausstattung und Details

Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher  
Weiße Wanne (Keller) WU-Beton  
EG und OG: Porotonmauerwerk  
Dacheindeckung: Frankfurter Pfanne  
Vollholztreppe  
Fußbodenheizung - in jedem Raum separat regelbar - vorhanden in:  
- Keller (außer Technikraum)  
- Erdgeschoss  
- Obergeschoss  
Raumhöhe Erdgeschoss: ca. 2,50 m  
Raumhöhe Kellergeschoss: ca. 2,35 m  
zahlreiche LAN-/TV-/Tel-Anschlüsse  
Internetverfügbarkeit: bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload  
Granitböden im Kellerbereich  
Eiche-Parkett beige im Wohnzimmer  
Kamin (Juli 2024 zertifiziert)  
Glaspendeltüre zwischen Diele und Wohnen (Durchgangshöhe 2,0 m)  
Glasschiebetüre zwischen Küche und Essen-Wohnen  
Hochwertig ausgestattete Schüller-Küche mit Kochinsel:  
Bora-Cerankochfeld, Neff-Backofen mit Wärmeschublade, Neff-Dampfgarer, Neff-Spülmaschine, XXL-Kühlschrank mit Flaschenablage  
größtenteils LED-Strahler in den Decken  
elektrische Rollos (Ausnahme: KG und Schlafzimmer)  
Fliegengitter an Fensterelementen  
Handtuchheizkörper in den Bädern (elektr. und heizungsbetrieben)  
Elternbereich mit ensuite-Bad und -Ankleide  
fernbedienbares Dachfenster im Tageslichtbad (gesteuert durch Regensensor und Timer)  
Garten:  
2 Terrassen (Südseite und Westseite)  
Garten-Springbrunnen  
Gartenbeleuchtung  
automatisches Gartenbewässerungssystem  
Mähroboter  
Außenbeleuchtung im Hauseingangsbereich (Haustüre, Zufahrten Carport und Garage) und Garten

Objektnummer: 24125077 - 91341 Röttenbach – Röttenbach

## Alles zum Standort

Die Lage von Röttenbach im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt ist geprägt von einer ländlichen, idyllischen Umgebung, die von Weihern, Wiesen, Feldern und Wäldern umgeben ist. Röttenbach selbst hat eine ruhige, dörfliche Atmosphäre und ist ideal für Menschen, die die Natur schätzen und gleichzeitig die Nähe zu größeren Städten suchen. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege. Als Teil des Aischgrundes ist Röttenbach geprägt von vielen Teichen und Weihern. Diese wurden bereits vor 500 bis 700 Jahren angelegt und bilden bis heute die charakteristischen Weiherketten mit seiner Teichwirtschaft. Speziell die Karpfenzucht hat eine lange Tradition und ist ein wichtiger wirtschaftlicher und kultureller Faktor.

Kinderkrippe, Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Banken, Ärzte, Fachgeschäfte, Bibliothek, Gaststätten sowie alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs sind in der Gemeinde fußläufig erreichbar. In weniger als 20 Autominuten sind Sie in Erlangen, Herzogenaurach, Forchheim oder Höchstadt. Ein Radweg führt in nur 12 km nach Erlangen. Die Busverbindung in die benachbarten Orte und nächsten Städte ist gut: In Röttenbach hält die Buslinie 205 und 246 des VGN. Nächste Busstation (205) Haupt-/Ringstraße: 250 m Grund- und Mittelschule Röttenbach: 650 m | 2 min mit dem Fahrrad Einkaufen im Gewerbegebiet: Supermarkt Rewe: 1,3 km | 3 min Supermarkt Norma: 1,4 km | 3 min Auffahrt auf A 73: 10 km | 12 min Auffahrt auf A 3: 11 km | 12 min

**Objektnummer: 24125077 - 91341 Röttenbach – Röttenbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 37.25 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Objektnummer: 24125077 - 91341 Röttenbach – Röttenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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