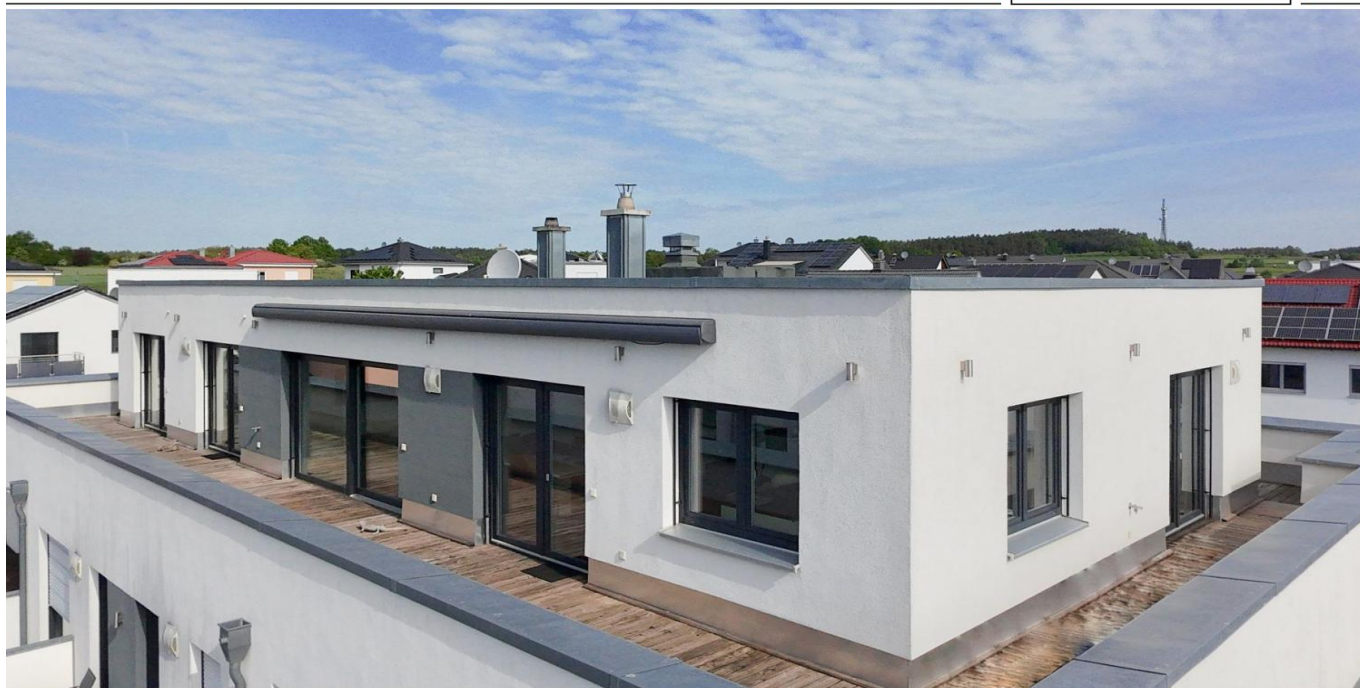


Röttenbach

Wohnen mit Weitblick – elegantes Penthouse mit Panoramaterrasse & 3 Stellplätzen

CODICE OGGETTO: 25125047



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.248.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213,58 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25125047 - 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: 25125047 - 91341 Röttenbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25125047	Prezzo d'acquisto	1.248.000 EUR
Superficie netta	ca. 213,58 m ²	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	2014		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 25125047 - 91341 Röttenbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo finale di energia	94.20 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.02.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

CODICE OGGETTO: 25125047 - 91341 Röttenbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125047 - 91341 Röttenbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125047 - 91341 Röttenbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125047 - 91341 Röttenbach

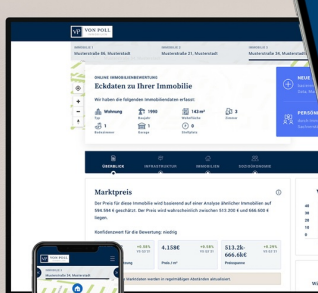
La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125047 - 91341 Röttenbach

La proprietà





VON POLL
IMMOBILIEN

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

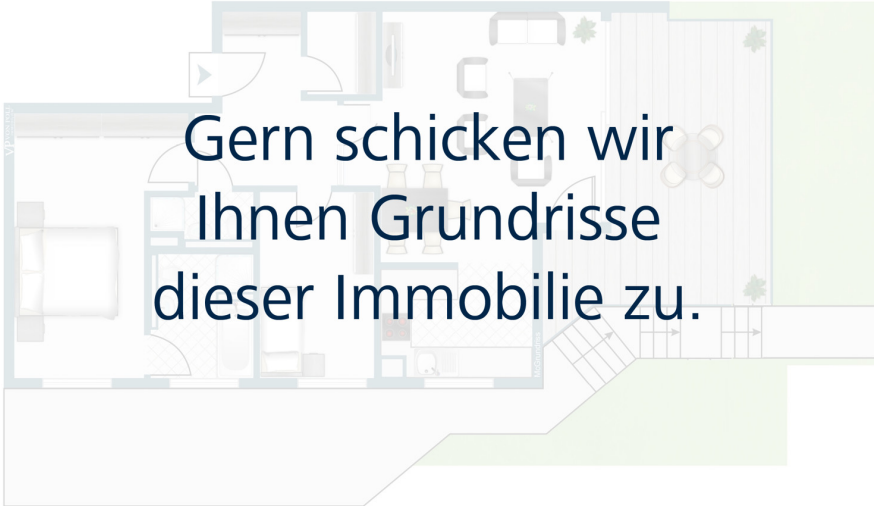
CODICE OGGETTO: 25125047 - 91341 Röttenbach

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/erlangen

CODICE OGGETTO: 25125047 - 91341 Röttenbach

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



CODICE OGGETTO: 25125047 - 91341 Röttenbach

Una prima impressione

Dieses besondere Penthouse auf ca. 213,58 m² Wohnfläche verbindet klare Architektur, hochwertige Materialien und eine sehr gut durchdachte Raumgestaltung zu einem eleganten Zuhause mit Weitblick. Die umlaufende Terrasse schafft einen einzigartigen Rückzugsort im Freien und bietet Ihnen einen luxuriösen Ausblick – ganz privat und ungestört.

Die massive Bauweise sowie der KfW-55-Energiestandard stehen für höchste Qualität, Langlebigkeit und Energieeffizienz. Dreifachverglaste Fenster sorgen für ein angenehmes Raumklima, während eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eine stetige Frischluftzufuhr gewährleistet – leise, effizient und komfortabel.

Die Wohnung verfügt über vier großzügige, helle Zimmer mit bodentiefen Fenstern, die eine offene, freundliche Atmosphäre schaffen. Die Räume bieten viel Platz für individuelle Gestaltung und sind mit Feingefühl aufeinander abgestimmt.

Im Zentrum der Wohnung liegt die moderne Küche mit maßgefertigtem Küchenblock und hochwertigen Geräten – ein funktionaler und zugleich stilvoller Ort für gemeinsames Kochen und Genießen.

Eine integrierte Garderobe fügt sich harmonisch in den Eingangsbereich ein und bietet praktischen Stauraum. Das Masterbad ist mit Naturstein-Details, einer großzügigen Dusche und einer Badewanne ausgestattet – ein Ort der Ruhe und Erholung. Auch das Gäste-WC mit Fenster fügt sich dezent und hochwertig in das Gesamtbild der Immobilie ein.

Ein privater Aufzug bringt Sie direkt in Ihre Wohnetage und sorgt für maximalen Komfort. Drei Stellplätze – zwei davon mit Überlänge – bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Ein geräumiges Kellerabteil ergänzt das Angebot und bietet praktische Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Lagerfläche, für Hobbys oder als zusätzlicher Stauraum.

Dieses Penthouse überzeugt mit klare Linien, hochwertiger Ausstattung und ein stimmiges Gesamtkonzept – für Menschen, die stilvolles Wohnen mit Ruhe, Licht und

Großzügigkeit verbinden möchten.

CODICE OGGETTO: 25125047 - 91341 Röttenbach

Dettagli dei servizi

Barrierefrei: Komfortabler Zugang zu allen Bereichen, ohne Einschränkungen – ideal für höchste Mobilität.

Luxusküche: Hochwertigste Marken und modernste Geräte vereinen sich zu einer exquisiten Küche, die sowohl funktional als auch ein Ort kulinarischer Genüsse ist.

Massive, modernste Bauweise: Das Penthouse wurde mit massiver, hochmoderner Bauweise errichtet, die für außergewöhnliche Stabilität und hervorragenden Schallschutz sorgt.

Komplett umgehende Terrasse: Eine großzügige, rundum verlaufende Terrasse, die Ihnen einen Panoramablick auf die Umgebung und viel Platz für Entspannung bietet.

Ruhiges Ambiente mit Fernblick: Genießen Sie die Stille und den Fernblick, der Ihnen Ruhe und Inspiration inmitten einer eleganten Umgebung bietet.

Spitzenwohnfläche: Großzügige, optimal genutzte Wohnfläche, die Komfort und Luxus in einem offenen, luftigen Raumkonzept vereint.

Aufzug bis zur Etage: Ein Aufzug bringt Sie direkt in Ihre Etage, um Ihnen den höchsten Komfort zu garantieren.

Perfekte Raumaufteilung: Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine harmonische Balance zwischen offenen, lichtdurchfluteten Bereichen und privaten Rückzugsorten.

CODICE OGGETTO: 25125047 - 91341 Röttenbach

Tutto sulla posizione

Röttenbach präsentiert sich als wahres Juwel inmitten des Landkreises Erlangen-Höchststadt und vereint in perfekter Weise die ländliche Idylle mit einer außergewöhnlich, exklusiven Wohnlage. Diese verleiht der Gemeinde eine unvergleichliche Ruhe und Lebensqualität, während die Nähe zu bedeutenden Städten und eine erstklassige Anbindung an die Metropolregion den modernen Anforderungen an Urbanität gerecht wird.

Die ruhige Nachbarschaft von Röttenbach strahlt eine besondere Eleganz und Exklusivität aus. Hier genießen Sie nicht nur hohe Privatsphäre, sondern auch eine harmonische Atmosphäre, die durch den atemberaubenden Blick über die Dächer von Röttenbach von der großzügigen Luxusterrasse aus noch verstärkt wird. Diese Aussicht lädt dazu ein, die Weite der Umgebung in vollen Zügen zu erleben und von der Hektik des Alltags Abstand zu gewinnen.

Für Familien bietet die fußläufig erreichbare Schule eine bemerkenswerte Bequemlichkeit, während gleichzeitig die hervorragende Anbindung an lokale Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und Dienstleistungen den täglichen Komfort unterstreicht. In Röttenbach finden Sie alles, was Sie für einen gehobenen Lebensstandard benötigen – und das in unmittelbarer Nähe.

Für Liebhaber von Outdoor-Aktivitäten eröffnet die Umgebung von Röttenbach eine Vielzahl an Möglichkeiten. Die umliegenden Rad- und Wanderwege sowie der nahe Röttenbacher Forst bieten ein ideales Terrain für entspannende Spaziergänge, sportliche Betätigung oder auch für ruhige Momente der Einkehr inmitten der Natur. Diese grüne Oase sorgt für ein unvergleichliches Maß an Erholung und Lebensqualität.

Die Lage von Röttenbach, in unmittelbarer Nähe zu den Städten Erlangen, Forchheim und Bamberg, bietet den idealen Mix aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Dank einer perfekten Anbindung an die Autobahnen A3 und A73 sowie an den regionalen Verkehr erreichen Sie die Städte in kürzester Zeit und genießen dennoch die Vorteile einer exklusiven Wohnlage in einem charmanten Ort.

Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu renommierten Arbeitgebern wie Siemens, was Röttenbach besonders attraktiv macht. Kurze Arbeitswege in Kombination mit einer exklusiven Wohnsituation bieten eine perfekte Symbiose aus beruflichem Erfolg und hohem Freizeitwert.

Nicht zuletzt ist die Lage von Röttenbach für Vielreisende und Geschäftsreisende besonders vorteilhaft. Der Flughafen Nürnberg, nur etwa 20 km entfernt, ist über die A3 schnell erreichbar und bietet sowohl nationale als auch internationale Flugverbindungen – eine ideale Erreichbarkeit für Reisen in alle Welt.

CODICE OGGETTO: 25125047 - 91341 Röttenbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 94.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25125047 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com