

# Exposé

## Villa in Röthenbach an der Pegnitz

### Großzügige Villa am Waldrand mit angrenzendem Bauland



Objekt-Nr. OM-372180

**Villa**

Verkauf: **1.490.000 €**

90552 Röthenbach an der Pegnitz  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.681,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	681,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	180,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohntraum mit Allem was das Herz begehrt, damit wäre dieses Luxusanwesen kurzum beschrieben. Urlaub im eigenen Haus.

Indoor-Schwimmbad mit Sauna und großzügigen Fitnessraum. Auf jeder Ebene befindet sich eine Terrasse.

Die Villa verfügt über eine Einliegerwohnung, das derzeit als Büro genutzt wird.

Es liegt ein neutrales, aktuelles Wertgutachten in Höhe von 1,63 Mio. € vor.

## Ausstattung

Architekten-Massivbauweise mit sehr hochwertiger Ausstattung

- Granit- und Parkettböden
- Wintergartenbereiche
- Brunnenanlage im Wohn-/Essbereich (Halle)
- Ölzentralheizung (Außentankanlage)
- Fußbodenheizung
- Holz-/Aluminium-Isolierglasfenster
- 2 offene Kamine
- Wellnessbereich mit großem Innenpool, Sauna, Solarium, Bar, Fitnessraum
- Alarmanlage
- 5 Bäder
- 2 Gäste-WC
- 2 Hauswirtschaftsräume
- große Wohnküche mit Vorratsraum
- begehbare Kühlzelle im UG
- 2 Garagen mit Werkstattbereich
- 2 Außenstellplätze
- 4 Terrassen, sehr aufwendig sightgeschützt angelegte Außenanlage
- im Jahr 1995 wurde ein Erweiterungsbau hinzugefügt und laufend im luxuriösem Renovierungsstandard modernisiert

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Anwesen befindet sich am Ende des Ortsteil Haimendorf der Stadt Röthenbach a. d. Pegnitz. Die Villa ist direkt am Waldrand gebaut und hat einen unverbauten Blick ins das Landschaftsschutzgebiet.

Der derzeit genutzte Garten ist Bauland mit einer Größe von 585 m<sup>2</sup> mit separatem Zugang. Das Bauland ist gepachtet und kann zusätzlich erworben werden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Brunnenanlage Halle



# Exposé - Galerie



Halle



Hauptterrasse



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kaminzimmer 3 Ebene



# Exposé - Galerie



Flurbereich 3 Ebene



Wohnküche



# Exposé - Galerie



Blick aus dem Schlafzimmer



Badzimmer Eltern



# Exposé - Galerie



Flurbereich 4 Ebene



Wintergarten / Musikzimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer Kinder



Einliegerwohnung / Büro

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung / Büro



Schwimmhalle mit Saunabereich



# Exposé - Galerie



Fitnessraum



Wintergarten 2 Ebene



# Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse



# Exposé - Grundrisse



Einliegerwohnung, Keller

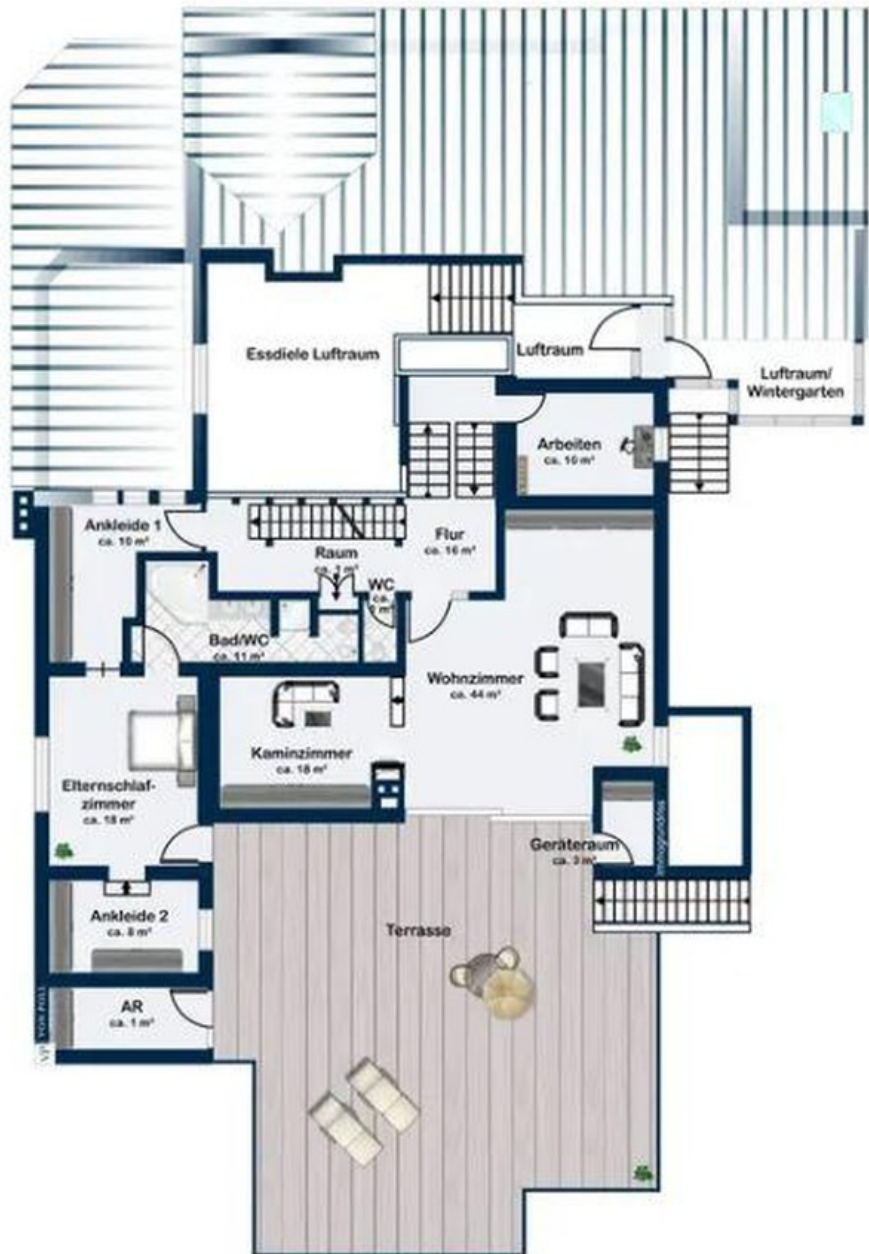
# Exposé - Grundrisse



Wohn-/Essbereich, Schwimmbad



# Exposé - Grundrisse



Wohn-/Kamin-, Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Kinderzimmer