

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 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	681,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	180,00 m ²	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 sichtgeschützt 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 m² 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/(m ² a)
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



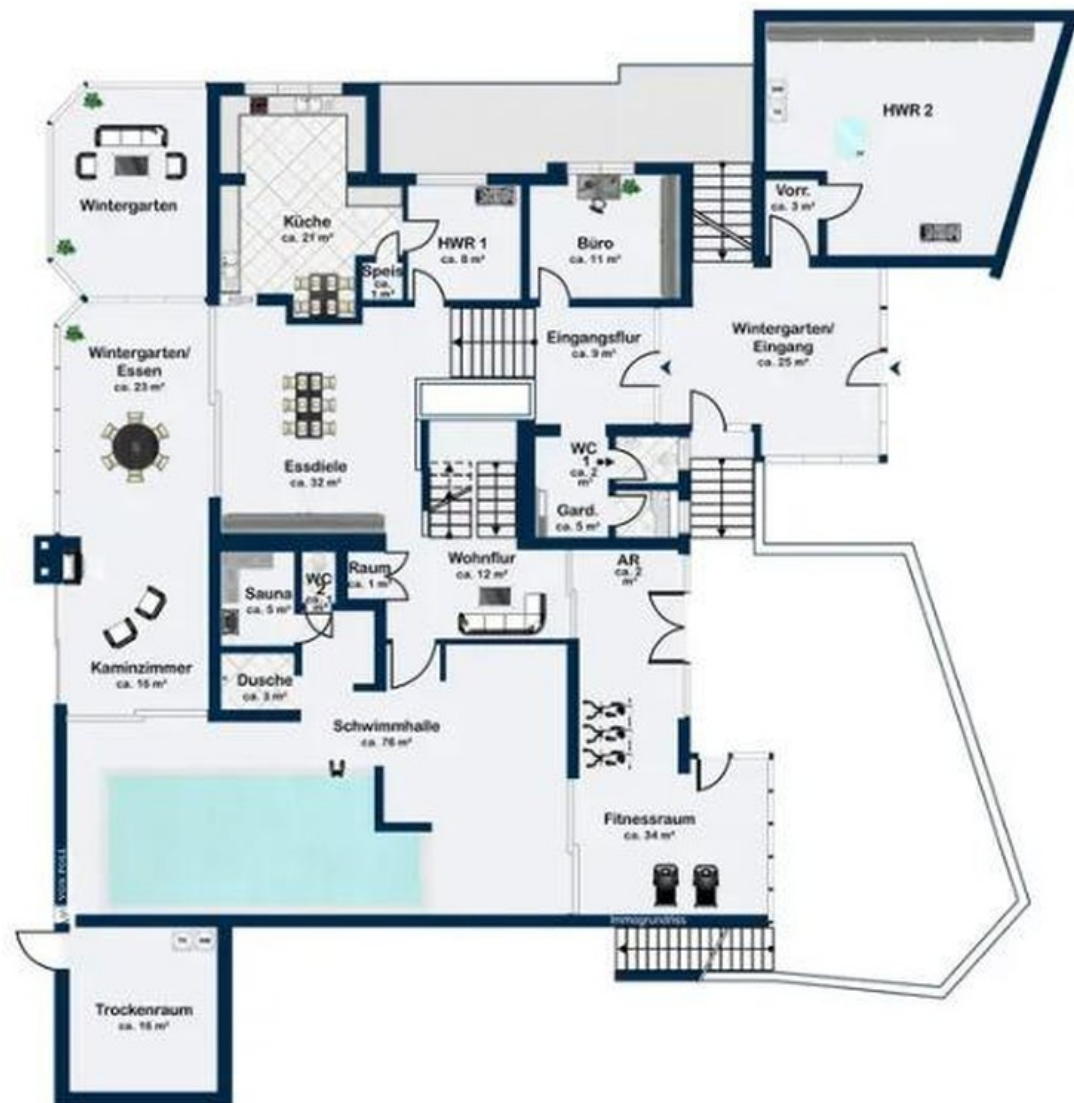
Blick auf Terrasse

Exposé - Grundrisse



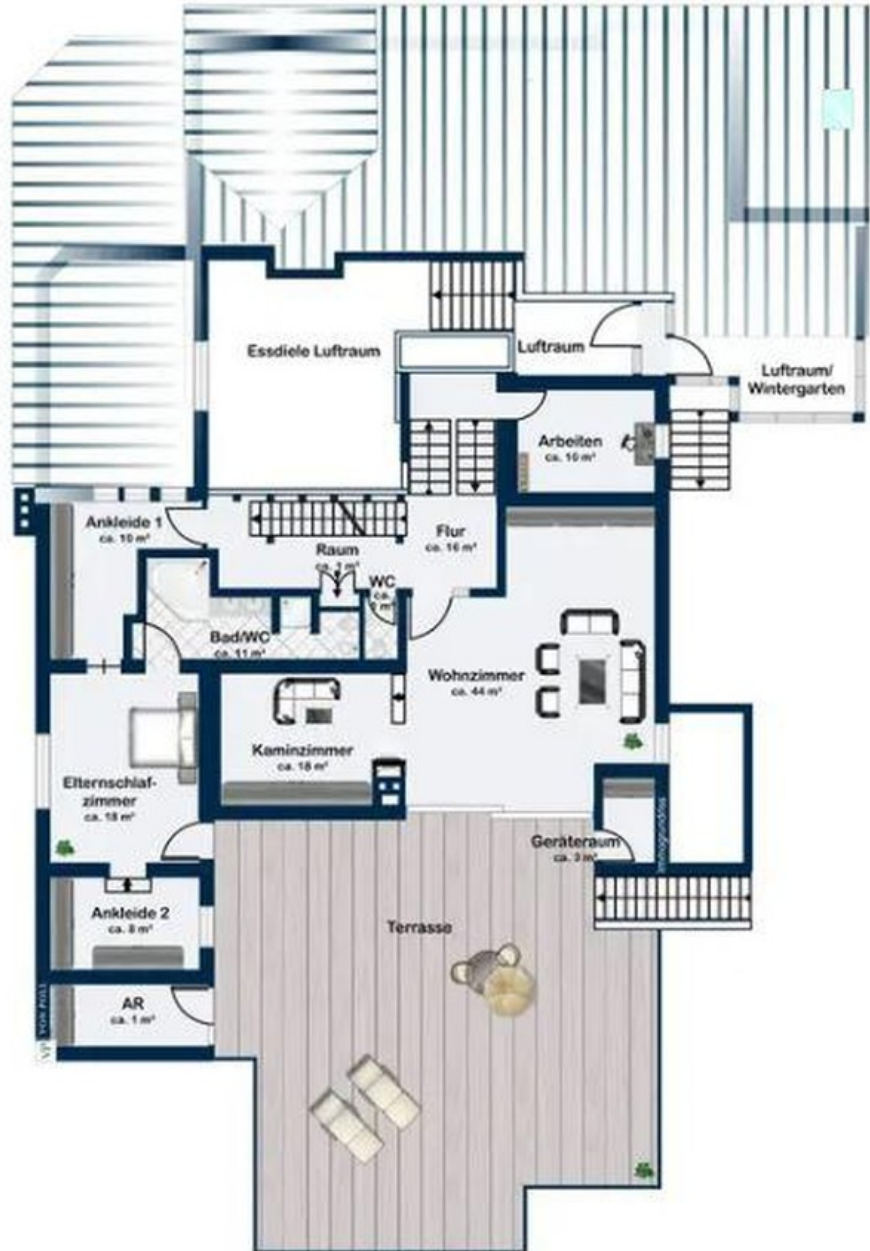
Einliegerwohnung, Keller

Exposé - Grundrisse



Wohn-/Essbereich, Schwimmbad

Exposé - Grundrisse



Wohn-/Kamin-, Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Kinderzimmer