

# Exposé

## Villa in Röttenbach

### Diskrete Unternehmervilla in Bestlage von Röttenbach



Objekt-Nr. OM-389551

#### Villa

Verkauf: **1.245.000 €**

Ansprechpartner:  
Berndt Sanio  
Telefon: 08387 3920028

Auf der Höhe 17  
91341 Röttenbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	825,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	371,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das vermeintlich höchste Dach Röttenbachs steht zum Verkauf - von privat und ohne Maklergebühren!

Gelegen in einer halb privatisierten Sackgasse (3 Häuser), besticht die großzügige, 1982 erbaute Unternehmervilla vor allem mit ihrer Diskretion!

Auf 371 m<sup>2</sup> finden Sie eine sinnige Raumaufteilung vor, die der ganzen Familie ausreichend Freiraum für die individuelle Entfaltung gibt. Der beeindruckende Eingangsbereich ist das Herzstück des Hauses. Sie gelangen von diesem Bereich in die Küche als auch in den großzügigen Essbereich. Auch der geräumige Wintergarten mit Blick in den Garten lädt an einem weiteren offenen Kamin zum gemütlichen Beisammensitzen ein. Des Weiteren erhalten Sie mit dieser Immobilie ein großes gemütliches Wohnzimmer. Angrenzend an diesen Raum liegt das Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite. Das Obergeschoß verfügt über eine Galerie und eine außergewöhnliche Raumaufteilung. Hier finden Sie ein weiteres Schlafzimmer mit Bad en Suite. Direkt gegenüber liegt ein Schlafzimmer mit Durchgangsraum. Gegenüberliegend ist das helle und geräumige Arbeitszimmer, welches ein ruhiges Arbeiten garantiert. Das Dachgeschoß verfügt über eine Loggia zum Entspannen. Der Wellnessbereich mit Sauna, Jacuzzi und Großraumdusche lädt zum Entspannen ein. Der Weinkeller bietet ausreichend Platz für gelassene Weinverkostungen mit Freunden und Bekannten.

## Ausstattung

Im August 2025 wurden Arbeiten an den Pflastersteinen durchgeführt und es kam zur Aufbereitung aller Parkettböden.

Es liegt eine Baugenehmigung für die Erstellung einer Garage vor - sie sollte somit umgesetzt oder vergrößert werden können.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Gemeinde Röttenbach befindet sich ca. 10 km westlich von Erlangen und bietet mit einem im Jahr 2020 gesenkten Gewerbesteuerhebesatz auf 230 Prozent ein äußerst attraktives Umfeld für Unternehmer.

Die Infrastruktur erfüllt alle Anforderungen, die heute an einen modernen Wohnort gestellt werden. Ärztliche Versorgung vor Ort, Schulen, Sportvereine und Restaurants gehören ebenso zum Ortsbild wie kulturelle Einrichtungen und naturorientierte Freizeitmöglichkeiten. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in

einem schön gewachsenen Wohngebiet. Mit dem Fahrrad erreichen Sie über einen schönen Waldweg in ca. 15 Minuten das nahegelegene Dechsendorf mit seinen bekannten Karpfen- und Fischteichen und den großen angelegten Badeweihern am Rande von Erlangen. Die angrenzenden größeren Städte sind sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Fahrzeit erreichbar.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	101,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Hausansicht zum Eingang

# Exposé - Galerie



Hofansicht



Ansicht Haus vom Tor

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht Eingang

# Exposé - Galerie



Hofansicht



Eingangstüre

# Exposé - Galerie



Entree



Entree

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Erdgeschoss Durchgang

# Exposé - Galerie



Master Bedroom



Badeszimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Gallerie

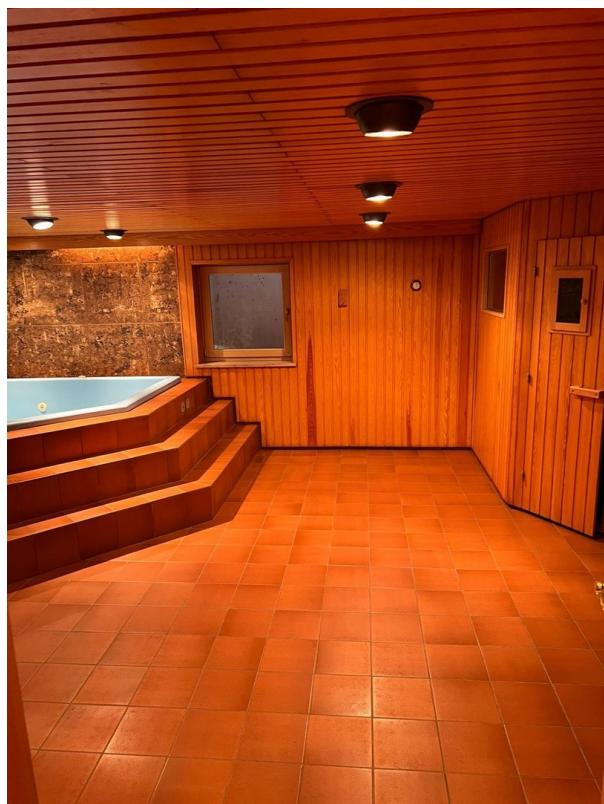


Zimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Spa-Bereich

# Exposé - Galerie



Weinkeller



Möblerungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Möblierungsbeispiel



Möblierungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Möblierungsbeispiel



Möblierungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Möblierungsbeispiel



Spa-Bereich

# Exposé - Galerie



Vogelperspektive

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss



Obergeschoss

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Lage

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

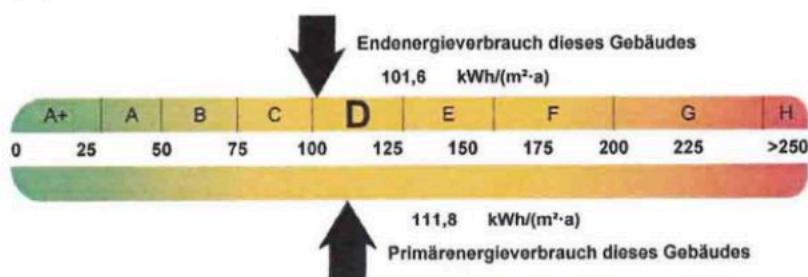
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2018-002350813

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

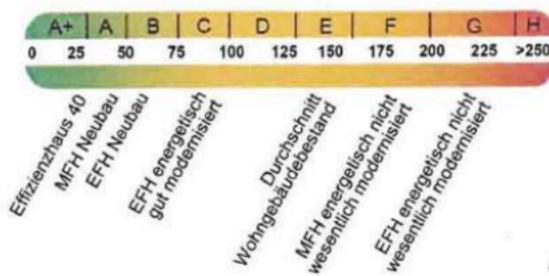
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

101,6 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.06.2015	31.05.2018	Heizöl	1,10	147168	35616	111552	1,05

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

