

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 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	371,00 m²	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 m2 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

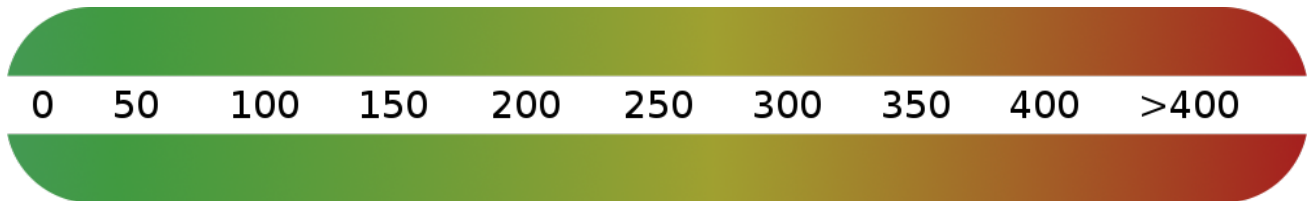
einem schön gewachsenen Wohngebiet. Mit dem Fahrrad erreichen Sie über einen schönen Waldweg in ca. 15 Minuten das nahegelegene Dechsendorf mit seinen bekannten Karpfen- und Fischteichen und den großen angelegten Badeweiher am Rande von Erlangen. Die angrenzenden größeren Städte sind sowohl mit dem PKW 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/(m²a)
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



Galerie



Zimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Spa-Bereich

Exposé - Galerie



Weinkeller



Möblierungsbeispiel

Exposé - Galerie



Möbliierungsbeispiel



Möbliierungsbeispiel

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 ¹ 18. November 2013

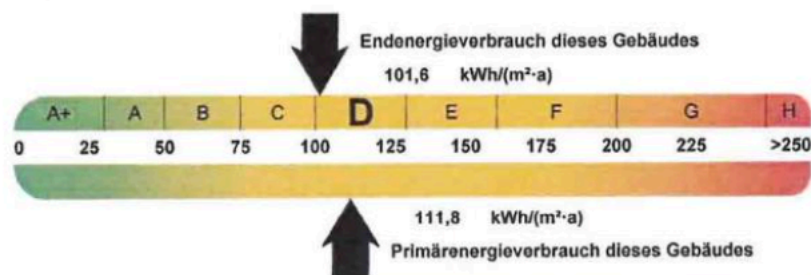
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2018-002350813

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

101,6 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

Vergleichswerte Endenergie

