



## 91341 Röttenbach

Toplage ...

Exklusives Anwesen mit viel Komfort ...



**1.550.000 €**

Kaufpreis

**400 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**981 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	400 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	981 m <sup>2</sup>
Zimmer	10

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.550.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1984
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1984
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Wintergarten ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Solar ✓

Luft-Wärmepumpe ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um etwas Besonderes ...  
ein stattliches Anwesen der Extraklasse ...  
in traumhafter Hanglage ...

ein Architekturerebnis mit durchdachten Grundrissen, losgelöst von der üblichen Gesetzmäßigkeit,  
verbunden mit sorgfältig ausgearbeiteten, ästhetischen Detaillösungen und großzügiger  
Raumgestaltung ...

Dies schafft für Sie eine einmalige Wohnqualität und Wertsicherheit -

Dazu die Lage und der schöne Garten ...  
Sie können es sich aussuchen, ob Sie von den Terrassen, oder von den großzügigen Wohnbereichen  
ein einmalig schönes Sichterlebnis auf Weiher und Forst genießen möchten -

Dieses Anwesen kann man nicht so richtig beschreiben.  
Man muss es gesehen haben ...  
Hier einige Highlights vorab ...

Das Anwesen und die Wohnungen wurden in den letzten Jahren aufwändig und mit viel Liebe zum  
Detail renoviert.

z. B.:

Das Dach wurde bereits im Jahr 2012 komplett  
neu isoliert und eingedeckt sowie mit 3-fach verglasten  
Velux-Dachflächenfenstern ausgestattet  
komplette Heiztechnik – Wärmepumpen mit  
Fußbodenheizungen auf allen 3 Etagen  
Komplett neue Wasserleitungen und Wasserhähne  
Erneuerung der Elektrik inklusive der Schaltschränke  
neue Lichtschalter und Steckdosen  
UV je Etage, WLAN-Verstärker, LAN-Buchsen  
5 neue, moderne Tageslichtbäder  
hochwertige Bodenbeläge auf allen Etagen neu  
(großformatige Bodenfliesen und Vinyl)  
Decken mit LED-Strahler abgehängt im EG und UG  
Komplett neue Fenster und Türen im UG  
neue Haustüren EG und UG  
elektrische Rollläden im EG und UG  
neue Außentreppe in den Garten,  
neue Balkongeländer (3 Balkone) und neue Gartentore  
neue Nolte-EBK in EG und UG mit modernsten Geräten  
13 kWp PV-Anlage und Speicher

Somit präsentiert sich Ihnen das Anwesen in einem guten Zustand.  
Lediglich die Fassade ist noch zu renovieren.

Die weitere Ausstattung:

energetisch top modernisiertes Wohnhaus  
Effizienzklasse A +

massives Wohnhaus mit durchdachtem Raumkonzept  
neue Wärmepumpe und Photovoltaikanlage  
2 große Wohneinheiten  
getrennte Eingänge



großzügige Wohn-/ Essbereiche  
helle und großzügige Zimmer  
traumhaftes Giebelzimmer mit idyllischem Blick  
Fußbodenheizung  
Ankleidezimmer

und noch weitere Pluspunkte ...

sichtgeschützter Swimmingpool im Garten

eine Einzelgarage mit Anschluss für Wallbox,  
eine Doppelgarage mit Wallbox und noch ...  
fünf weitere Stellplätze vor dem Haus

Anschauen lohnt sich ...

## Lage

einfach top  
idyllisch - naturnah - zentrumsnah -  
im mittelfränkischen Landkreis Erlangen- Höchstadt  
im bevorzugten Wohngebiet Röttenbach -  
in ruhiger, gepflegter Lage -  
mit guter Infrastruktur -  
Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung -  
alle Schulen sind gut zu erreichen -  
Grundschule am Ort -  
weiterführende Schulen und Uni per Bus in Erlangen oder Höchstadt -

## Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis vom 20.06.2023 mit folgenden Angaben: Strom, 28,45 kWh, Baujahr  
Gebäude 1984, Baujahr Anbau 1994, Baujahr Wärmepumpe 2020, A +























