



91341 Röttenbach

Warum Kompromisse eingehen, wenn Sie alles haben können?



VP VON POLL
IMMOBILIEN

895.000 €

Kaufpreis

300 m²

Wohnfläche

477 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Matthias Gebhardt
(Immobilienfachwirt (IHK) ,
Geprüfter freier Sachverständiger
für Immobilienbewertung
(PersCert))

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	300 m ²
Grundstücksfläche	477 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	895.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.07.2036
Baujahr (Haus)	1978
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	93.20



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Fertigteilebauteilweise	✓
-------------------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Marmortreppe
- 3 Marken Einbauküchen
- Ausgebautes Dach mit offenem Gebälk
- Sauna
- Gartenhaus
- Gartenteich
- Carport
- Garage mit elektrischem Tor



Beschreibung

Ein Zuhause mit Charakter und besonderen Möglichkeiten

Willkommen in einem Zuhause, das bereits beim ersten Betreten eine ganz besondere Atmosphäre vermittelt.

Auf rund 300 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus auf einem ca. 477 m² großen Grundstück viel Raum für Familie, Mehrgenerationenwohnen und individuelle Lebensentwürfe.

Mit seinen 7 Zimmern, einer separaten Einliegerwohnung und zahlreichen besonderen Details ist es ein Haus, das sich flexibel an seine Bewohner anpasst. Darüber hinaus bietet das ausgebaute Dachgeschoss die Möglichkeit, dieses ebenfalls separat zu nutzen und zu vermieten. Damit könnte das Anwesen perspektivisch sogar über zwei separat vermietbare Wohneinheiten verfügen.

Das ursprünglich 1978 errichtete Fischer-Fertighaus wurde auf einem massiv ausgeführten Kellergeschoss errichtet und 1998 umfassend erweitert und zu einem großzügigen Wohnhaus umgestaltet. Im Zuge dieser Erweiterung entstanden in massiver Bauweise der charakteristische Turm, die Garage sowie der Kamin. Teile des Erdgeschosses sind ebenfalls in massiver Bauweise erhalten geblieben. So wurde das ursprüngliche Fertighaus Schritt für Schritt zu einem außergewöhnlichen und individuell geprägten Anwesen weiterentwickelt.

Der Zugang zum Haus befindet sich im Untergeschoss. Hier empfängt Sie ein großzügiges, repräsentatives Treppenhaus mit einer hellen weißen Marmortreppe, die bis in das ausgebaute Dachgeschoss führt. Besonders charmant ist der nachträglich in Massivbauweise errichtete Gebäudeteil, der aufgrund seiner besonderen Form liebevoll „der Turm“ genannt wird und dem Haus seinen ganz eigenen Charakter verleiht. Eine Glasfront mit Türen ermöglicht es, die einzelnen Wohnbereiche vom Treppenhaus zu trennen.

Im Untergeschoss befindet sich neben weiteren Nutzflächen eine separate Einliegerwohnung mit eigener Küche und eigenem Badezimmer. Sie bietet sich ideal für erwachsene Kinder, Angehörige oder Gäste an. Insgesamt verfügt das Haus über drei Einbauküchen, was gerade für mehrere Generationen oder unterschiedliche Wohnbereiche ein besonderer Vorteil ist.

Im Obergeschoss erwartet Sie der Mittelpunkt des familiären Wohnens. Helles Eiche-Parkett, weiß gestrichene Holzbalken und große Fenster schaffen eine warme und behagliche Atmosphäre. Der Blick in den liebevoll angelegten Garten und die Verbindung zur Terrasse machen den Wohnbereich zu einem Ort, an dem man gerne Zeit verbringt.

Ein besonderer Mittelpunkt ist der moderne Holzofen, der an kühleren Tagen für angenehme Wärme und gemütliche Stunden sorgt.

Mit drei Schlafzimmern und einem weiteren flexibel nutzbaren Zimmer bietet das Haus ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Zwei Badezimmer und zwei separate WCs sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das ausgebaute Dachgeschoss bildet die dritte Ebene und begeistert mit seinem sichtbaren, weiß gestrichenen Dachgebälk. Ob als Schlafbereich, Kinderzimmer, Büro oder persönlicher Rückzugsort – hier ist vieles möglich.

Auch die Erholung kommt nicht zu kurz: Eine Sauna lädt zum Entspannen ein. Der liebevoll gestaltete Garten mit kleinem Gartenteich und ca. 25 m² großer Terrasse schafft eine idyllische Umgebung für gemeinsame Stunden und persönliche Auszeiten. Ein Außenstellplatz ergänzt das Angebot.

Das Haus wurde 1978 erbaut, 1989 um das Dachgeschoss erweitert und 1992 modernisiert. Über die



Jahre wurde es kontinuierlich gepflegt und weiterentwickelt. So wurde der Garten 2007 neu gestaltet, 2008 ein Teil der Heizungsanlage erneuert, 2010 das WC modernisiert und 2024 eine neue Einbauküche eingebaut. Der Keller ist massiv ausgeführt und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Ein Öltank mit ca. 4.000 Litern Fassungsvermögen ist vorhanden.

Was diese Immobilie besonders macht, ist nicht allein ihre Größe. Es ist die Verbindung aus Großzügigkeit, Charakter und Flexibilität. Hier treffen gemütliches Familienleben, persönliche Rückzugsmöglichkeiten und besondere Ausstattungsdetails aufeinander.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach vier Wände suchen, sondern einen Ort mit Atmosphäre, Geschichte und Raum für die nächsten Kapitel ihres Lebens.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet der Gemeinde Röttenbach im Landkreis Erlangen-Höchstädt. Die Umgebung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und zeichnet sich durch eine ruhige sowie familienfreundliche Wohnatmosphäre aus.

Im Ortskern stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie eine Grundschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen und ein erweitertes Versorgungsangebot befinden sich in den benachbarten Städten Adelsdorf, Höchstädt an der Aisch, Forchheim und Erlangen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Über die nahegelegene Bundesstraße B470 besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahn A3 sowie an die Städte Forchheim, Höchstädt an der Aisch, Erlangen und Bamberg. Dadurch sind auch die Wirtschaftsregionen der Metropolregion Nürnberg in kurzer Zeit erreichbar.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) gewährleistet. Diese verbinden den Ort regelmäßig mit Erlangen, Adelsdorf, Höchstädt an der Aisch sowie weiteren umliegenden Gemeinden. Von dort bestehen Anschlüsse an das regionale und überregionale Bahnnetz.

Sonstige Angaben

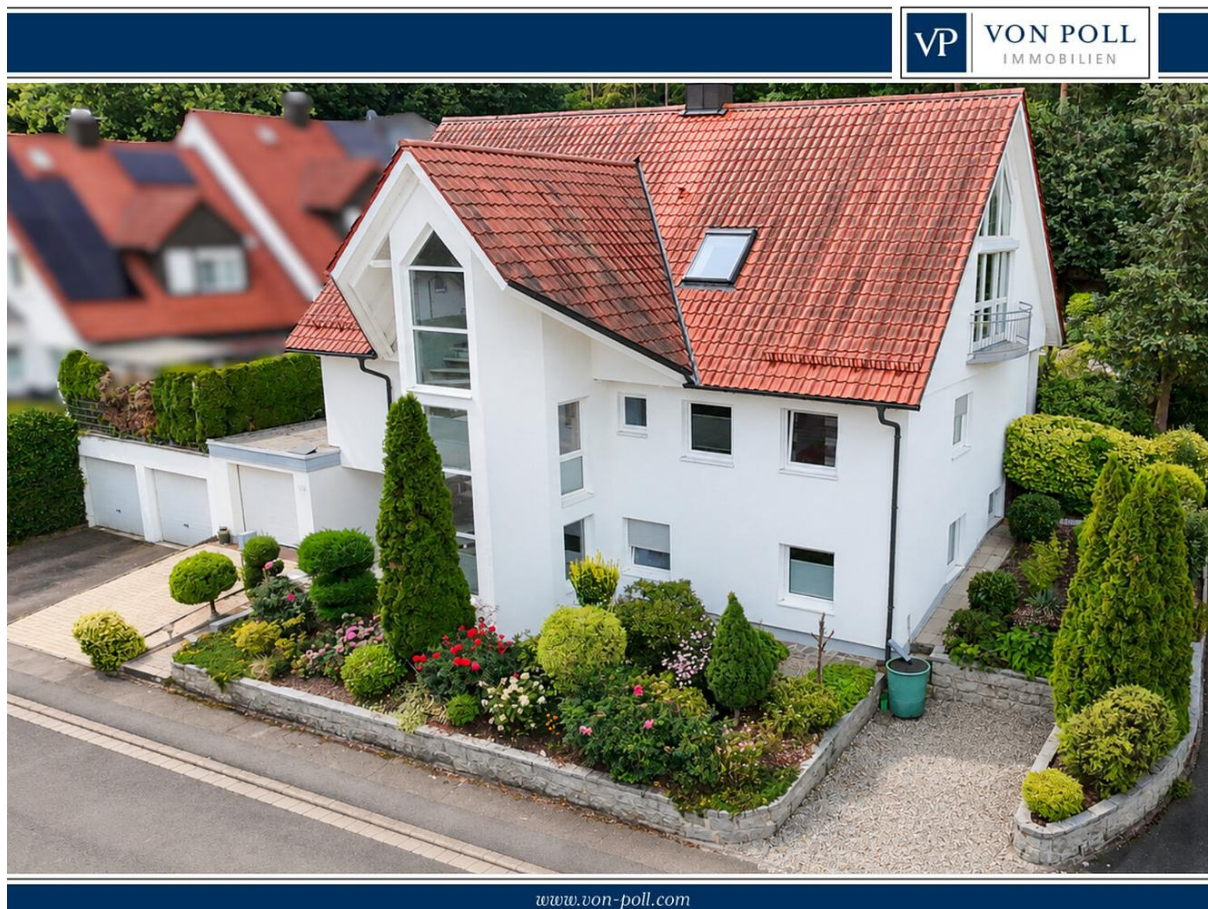
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:



Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.















FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP **VON POLL**
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen





VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09131 - 82 89 00 0

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | www.von-poll.com/erlangen