



€ 1.030.000
provisionsfrei

EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG

VERKAUF



- Grundstücksfläche: 605 m²
- Wohnfläche: ca. 220 m²
- sofort bezugsbereit
- Einliegerwohnung

IHR NEUES ZUHAUSE IN RÖTTENBACH

Ein attraktives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großzügigem Garten. Die Immobilie ist voll unterkellert, bietet eine moderne Ausstattung und ist durch die separate Einliegerwohnung sowohl für Au-Pair, heranwachsende Familienmitglieder oder auch als Mehrgenerationenhaus ideal geeignet.

Exposé

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – PROVISIONSFREI –

Übersicht

Kaufpreis: 1.030.000 €

Grundstücksfläche: 605 m²

Wohnfläche: ca. 220 m²

Baujahr: 2015

Zimmer: 7 Zimmer, verteilt auf Hauptwohnung und Einliegerwohnung

Verfügbarkeit: sofort bezugsbereit

Provision: Verkauf ohne Maklergebühren

Kurzbeschreibung

Ein attraktives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großzügigem Garten. Die Immobilie ist voll unterkellert, bietet eine moderne Ausstattung und ist durch die separate Einliegerwohnung sowohl für Au-Pair, heranwachsende Familienmitglieder oder auch als Mehrgenerationenhaus ideal geeignet. In Röttenbach gelegen, überzeugt das Haus durch eine ruhige Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und schneller Anbindung an die Autobahnen A73 und A3.

Lage und Infrastruktur

Röttenbach ist eine familienfreundliche Gemeinde mit ca. 5.000 Einwohnern und einer sehr guten Infrastruktur:

Bildung

- Drei Kindergärten und eine Grundschule vor Ort

Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung:

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheker und Restaurants

Freizeit und Erholung:

- Ruhige, grüne Lage mit vielen Möglichkeiten zur Erholung und zum Genießen der Natur

Verkehrsanbindung

- Gute Anbindung an die Autobahnen A73 und A3, Nähe zu Herzogenaurach, Erlangen, Höchststadt und Forchheim, sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Objektbeschreibung

Bauweise und Stil

Das massiv gebaute Einfamilienhaus besticht durch eine moderne Ausstattung und eine funktionale Raumaufteilung. Die Einliegerwohnung, die derzeit vermietet ist, hat einen separaten Zugang und eine eigene kleine Terrasse im Außenbereich, was eine zusätzliche Flexibilität der Nutzung bietet.

Ausstattung

- Heizung: Effiziente Wärmepumpe mit Fußbodenheizung auf allen Ebenen, sowie ein Kaminofen im Wohnbereich
- Sanitärausstattung: drei moderne Bäder – die sich in Gemeinschaftsbad, Elternbad und Gästebad aufteilen
- Böden: Hochwertiger Fliesenboden für Langlebigkeit und Pflegeleichtigkeit, Vinylböden in den Schlafzimmern

Außenbereich

Das Anwesen verfügt über eine große Terrasse, einen großzügigen Garten mit Gartenhütte und ist in einem verkehrsberuhigten Bereich gelegen. Für Fahrzeuge stehen drei Außenstellplätze und eine Doppelgarage zur Verfügung.

Raumaufteilung und Besonderheiten

Erdgeschoss

- Offener Wohn- und Essbereich mit Kaminofen (Heizleistung 7 kW) und direktem Zugang zur Terrasse und Garten
- Gäste-WC mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum (optional auch als Büro nutzbar)
- Praktischer Wäscheabwurfschacht

Obergeschoss

- Zwei großzügige Kinderzimmer
- Gemeinschaftsbad mit Badewanne
- Elternzimmer mit separatem Bad mit Dusche
- Praktischer Wäscheabwurfschacht

Kellergeschoss

- Großer Hobbyraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken

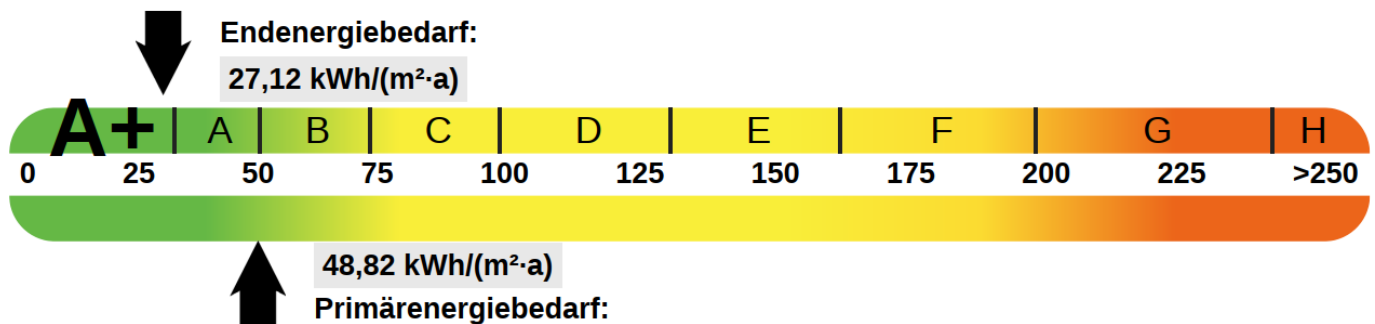
Einliegerwohnung

- Größe: ca. 39 m²
- Ausstattung: Einbauküche, Bad mit Dusche
- Status: Vermietet
- Nutzung: Flexibel nutzbar zur Vermietung, Au-pair-Bereich oder als Wohnbereich für Kinder
- Zugang: Separater Eingang und eigene Terrasse im Außenbereich, eine Verbindungstür zwischen Keller des Haupthauses und der Einliegerwohnung ist vorhanden

Garage und Dachboden

- Doppelgarage: Inklusive zusätzlichem Raum, nutzbar als Schmutzschleuse; viel Stauraum im Dachboden der Garage
- Dachboden: Zusätzliche Lagermöglichkeiten vorhanden

Energie & Heizung



Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Baujahr: 2015
Gültigkeit: 27.02.2024 -26.02.2034

Gebäudetyp: Wohngebäude
Wesentliche Energieträger: Strom
Effizienzklasse: A+
Endenergiebedarf: 27,12kWh/(m²*a)

Ausstattung im Detail

- Heizung: Umweltfreundliche Wärmepumpe (innenliegend) Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung und Kaminofen (Heizleistung 7 kW)
- Photovoltaik: Eine Photovoltaikvorbereitung von Dachboden bis zum Technikraum im Keller ist bereits vorhanden
- Einbauküche: Hochwertige Ausstattung, im Kaufpreis enthalten
- Böden: Langlebige Fliesen und pflegeleichte Vinylböden
- Parkplätze: drei Außenstellplätze und eine Doppelgarage mit Zugang zum Treppenhaus
- Garten: Großzügiger Garten mit Terrasse und Gartenhütte

Vorteile auf einen Blick

- Verkauf ohne Maklergebühren – keine zusätzlichen Kosten
 - Sofort bezugsbereit
 - Flexible Nutzung durch die Einliegerwohnung mit separatem Eingang
 - Moderne, umweltfreundliche Heiztechnik mit Wärmepumpe
 - Ideal für Familien oder Mehrgenerationenhaus
 - Hervorragende Infrastruktur und verkehrsgünstige Lage in ruhiger Wohngegend
-

Besichtigungstermine

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, Kontakt aufzunehmen und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie überzeugen.

Bilder – Außenansicht





EINGANG / TERRASSE



GARAGE / STELLPLATZE



FUSSWEG

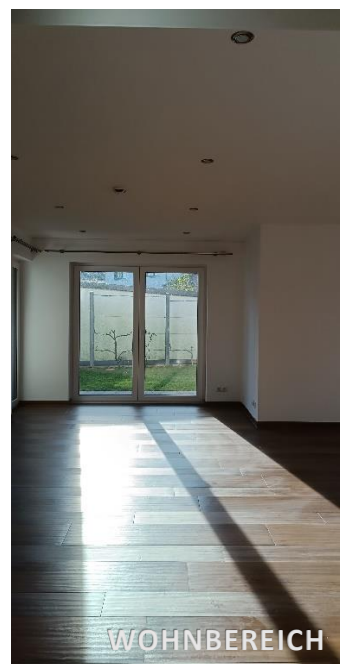
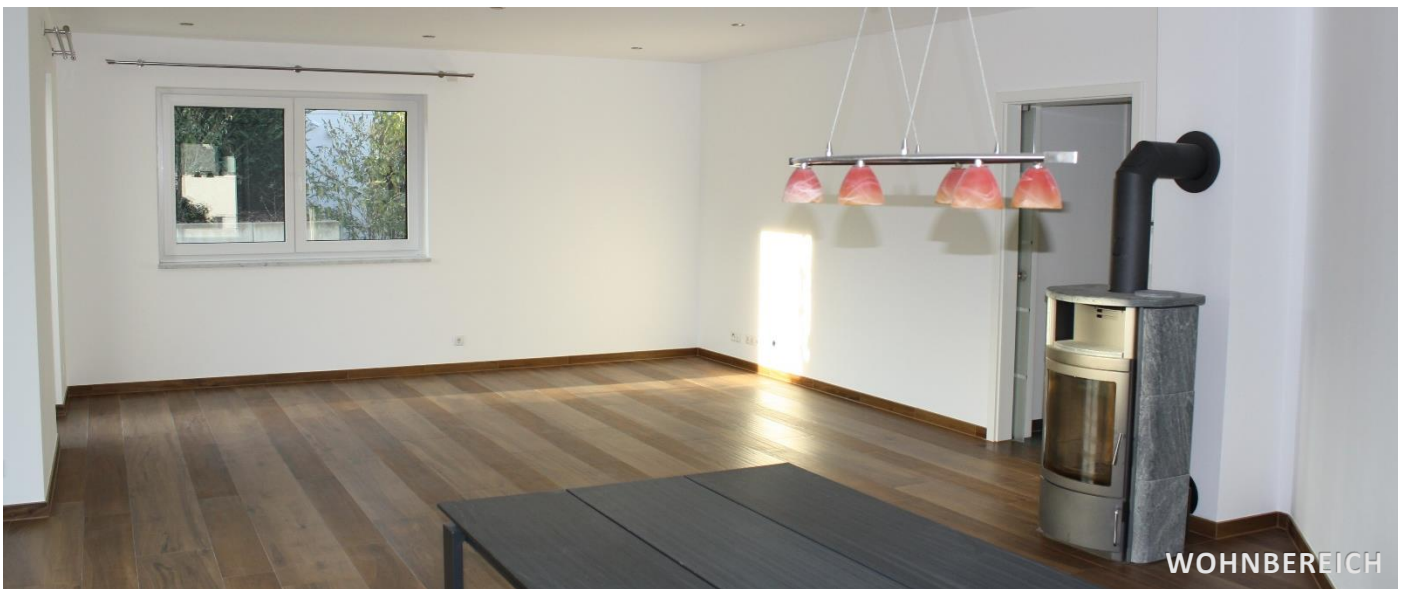


GARTEN



TERRASSE

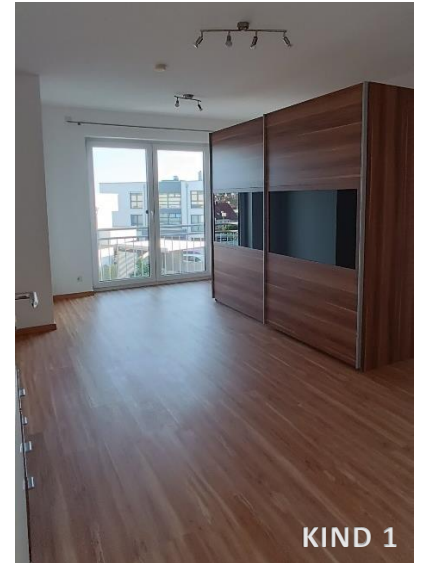
Bilder – Erdgeschoß







Bilder – Obergeschoß





GEMEINSCHAFTSBAD



GEMEINSCHAFTSBAD



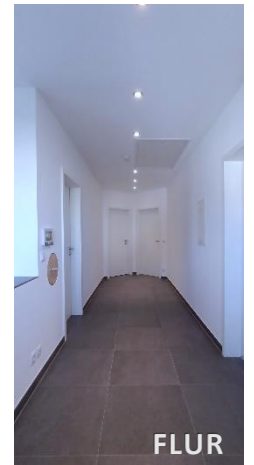
GEMEINSCHAFTSBAD



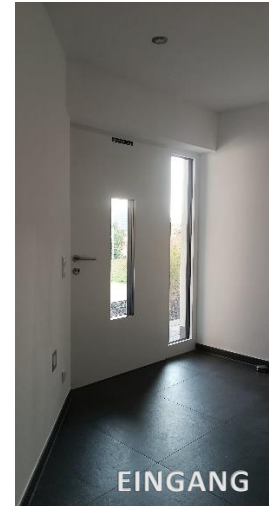
ELTERN



ELTERN



Bilder – Eingang / Kellergeschoß



Bilder - Einliegerwohnung





WINDFANG



DUSCHE / WC



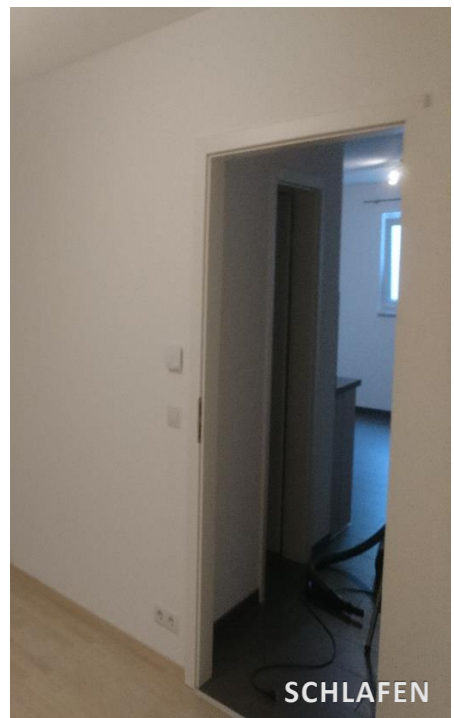
DUSCHE / WC



FLUR



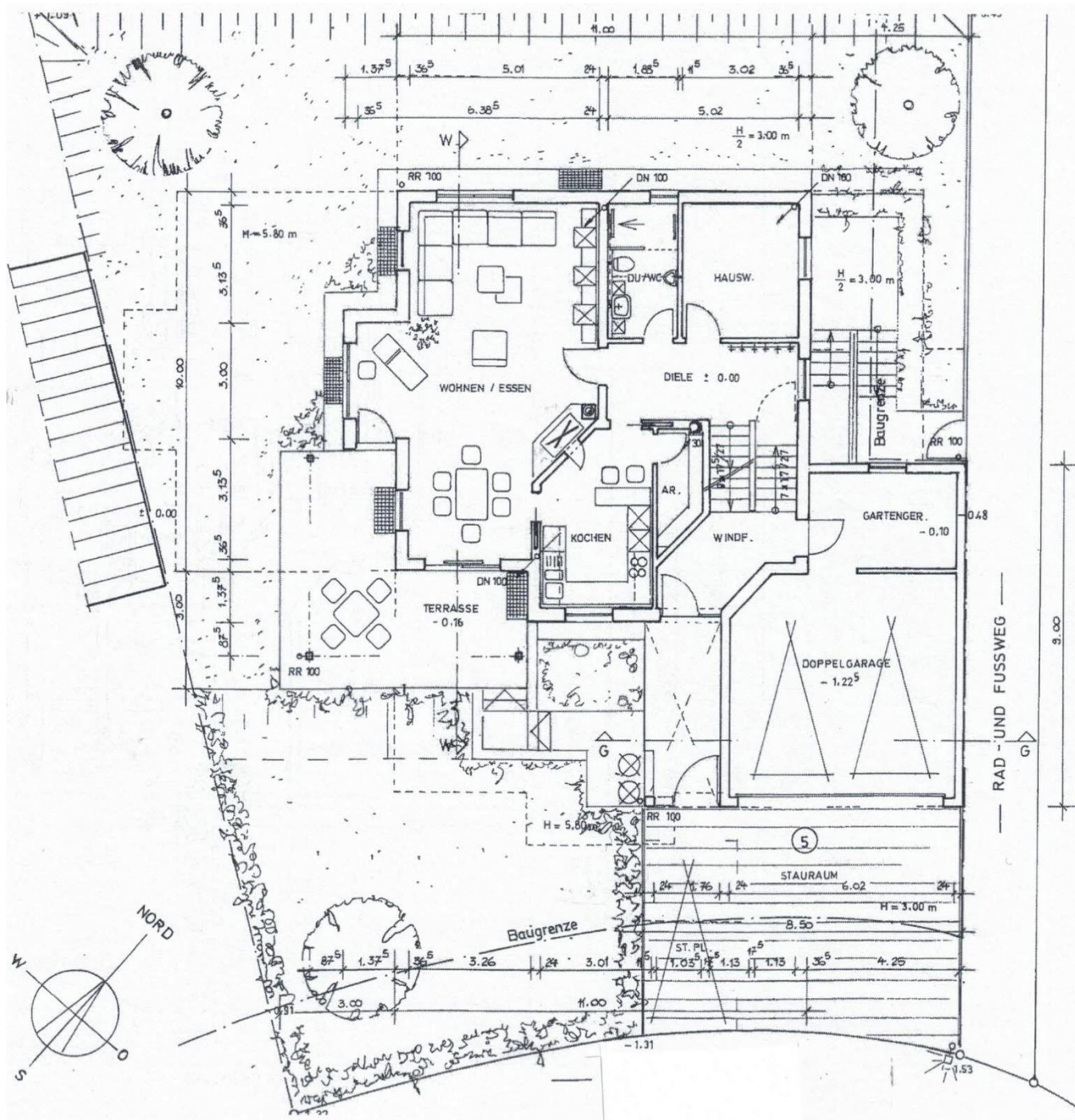
SCHLAFEN



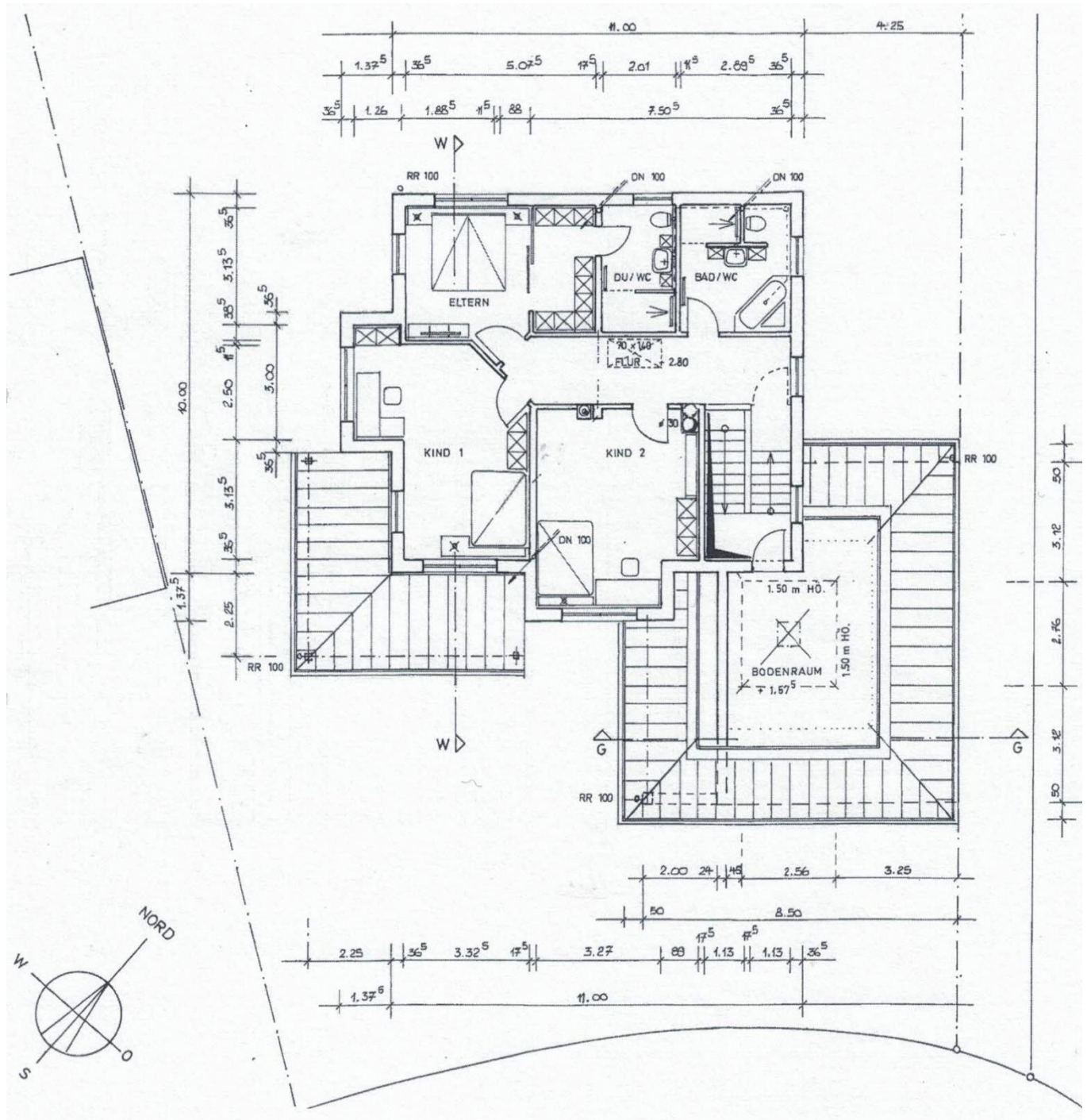
SCHLAFEN

Grundrisspläne

Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

