

Exposé

Einfamilienhaus in Roßtal

Ohne Provision: Einfamilienhaus mit schönem Ausblick in ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. OM-258519

Einfamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

90574 Roßtal
Bayern
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	569,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet (Sackgasse). Es verfügt aktuell über 4 Schlafzimmer und zwei große Bäder, wobei ein fünftes Schlafzimmer möglich wäre. Dazu kommen Wohn- und Essbereich, Küche, Eingangsbereich, großzügige Flure, Gästetoilette, Abstellraum, 120 qm Keller, Dachboden und Doppelgarage.

Das Haus wurde 1999 gebaut und seither sehr gut gepflegt und immer wieder renoviert. Im Erdgeschoss befinden sich zwei der Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Schlafzimmer wurden erst 2019 renoviert und ein neuer Parkettboden verlegt. Der übrige Wohnbereich ist gefliest und wurde 2016 zuletzt renoviert.

Das Obergeschoss wurde erst 2021 ausgebaut. Hierbei wurden beidseitig 9m breite Dachgauben mit je 6 Fenstern verbaut, um Wohnraum und Licht zu gewinnen.

Bei der Wahl der Baumaterialien wurde höchster Wert auf Qualität gelegt. Es wurde z.B. hochwertiger Parkettboden verlegt, der komplette Dachstuhl wurde mit Naturdämmstoffen (Holzfaser/Hanf) gedämmt, die Fenster sind 3 fach verglast und verfügen über elektrische Rolläden etc. Das ca. 17 qm große Bad im OG wurde 2022 fertiggestellt und ist praktisch neuwertig. Es verfügt neben einer Fußbodenheizung und einer sehr großen Dusche ebenfalls wie das Bad im EG über eine Badewanne.

Der große Raum über der Doppelgarage ist nicht ausgebaut und könnte evtl. ebenfalls ausgebaut werden.

Zusätzlich hat das Haus einen ca. 120qm großen Keller, welcher komplett gefliest und teilweise beheizt ist. Hier befindet sich auch der ca. 30qm große Heiz- und Waschraum. Der Keller führt über eine Terrassentüre ebenerdig in den Garten (Souterrain).

Das Haus verfügt über einen eigenen unterirdischen Gastank (Eigentum), welcher je nach aktuellem Gaspreis bei beliebigen Anbietern betankt werden kann. Die Heizungsanlage wurde erst 2016 komplett erneuert und seither vom Heizungsinstallateur gewartet.

Der Dachboden ist ebenfalls gedämmt und bietet zusätzlich zum Keller enorm viel Stauraum.

Die großzügige und geflieste Doppelgarage mit elektrischem Tor ist an das Haus angebaut, sodass man das Haus von der Garage aus betreten kann.

Der Garten liegt auf der Südseite und hat den ganzen Tag Sonne. In dem von einem Zimmermann errichteten und gedämmten Gartenhaus können Gartengeräte gelagert werden. Der Garten hat eine ca. 6000 Liter große Zisterne, somit kann der Garten im Sommer mit Regenwasser bewässert werden.

Da das Haus von Privat verkauft wird fallen keine Maklergebühren an.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

- ruhiges Wohngebiet
- Sackgasse
- verkehrsgünstig an der B14 gelegen
- öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- Kindergarten in Laufreichweite

- Einkaufsmöglichkeiten in 5 Minuten mit dem Auto erreichbar

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule,
Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ausblick im Winter

Exposé - Galerie



Haus Vorderseite



Haus Gartenseite

Exposé - Galerie



Garten Herbst



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Küche

Exposé - Galerie



Grundriss EG



Raum über Garage

Skizze nicht maßstä

Grundriss OG