

Exposé

Zweifamilienhaus in Röttenbach

Einmalige Immobilie inmitten des Naturschutzes



Objekt-Nr. OM-402023

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.375.000 €**

79877 Röttenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	23.963,00 m ²	Schlafzimmer	10
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	12,00	Garagen	2
Wohnfläche	390,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche und vielseitig nutzbare Immobilie in ruhiger Alleinlage, nur ca. 450 Meter vom Dorfrand entfernt.

Das Anwesen verbindet modernen Wohnkomfort, großzügige Grundstücksflächen und ländliche Ruhe mit einer vollständigen Infrastruktur im nahen Umfeld – eine seltene Kombination, mit hohem Wohn- und Anlagewert.

Die Gesamtimmobilie besteht aus einem Doppelfamilienhaus, das sich aus einem modernen Neubau sowie einem älteren, aktuell bewohnten (Wohnreallast) Gebäudeteil zusammensetzt, ergänzt durch weitläufige Freiflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen.

Gebäudeaufteilung:

Neubau (Baujahr 2018) – ca. 250 m² Wohnfläche

Der neuere Gebäudeteil bildet den Hauptwohnbereich der Immobilie und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, moderne Bauweise und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Große, helle Räume sowie eine funktionale Grundrissgestaltung bieten ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder anspruchsvolles Arbeiten von zu Hause.

Der Neubau ist frei nutzbar.

Altbau – ca. 140 m² Wohnfläche (bewohnt von einem 77 Jahre alten Herren)

Er eignet sich ideal als Kapitalanlage, zur langfristigen Vermietung oder – perspektivisch – für eine spätere Eigennutzung, beispielsweise als Einliegerwohnung, Mehrgenerationenlösung oder Gästehaus.

Der Altbau verfügt über eine ältere Bausubstanz und bietet langfristig Potenzial für individuelle Modernisierungsmaßnahmen. Auch im Altbau, wurden fortlaufend Sanierungen (Küche, Badezimmer, Fenster, Heizung, teils neue Böden mit Bodenheizung) durchgeführt.

Grundstück und Flächen

Freifläche / Gartenland: ca. 3.000 m²

Nicht bebaubar, jedoch vollständig erschlossen und direkt am Wohnhaus gelegen. Ideal für Gartenanlagen, Freizeitnutzung, Tierhaltung oder großzügige Außenbereiche.

Landwirtschaftliche Fläche: ca. 20.900 m²

Grünland, zur Eigennutzung oder als langfristige Wertanlage.

Das gesamte Anwesen ist voll erschlossen (Wasser, Abwasser, Strom, Zufahrt).

Das gesamte Grundstück zählt als offen Biotop und liegt im Vogelschutzgebiet.

Fazit:

Diese Immobilie bietet eine außergewöhnliche Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage.

Der moderne Neubau steht nach Absprache zur Nutzung bereit, während der bewohnte Altbau zusätzliche Perspektiven für die Zukunft eröffnet.

Ein Anwesen mit Seltenheitswert, großem Grundstück und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Dreifach kombinierte Heizung

Gastherme als primäres Heizsystem, Solartherme, wassergeführter Holzherd

Außenanlagen & Zusatzflächen

Das Anwesen überzeugt nicht nur durch seine Wohngebäude und die außergewöhnliche Grundstücksgroße, sondern auch durch eine umfangreiche und liebevoll gestaltete Außenanlage, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Naturliebhaber und Selbstversorger bietet.

Zum Objekt gehören unter anderem:

- Doppelgarage mit großzügigem Platzangebot für Fahrzeuge, Fahrräder und Geräte
- Gartenhaus als zusätzlicher Stauraum oder Rückzugsort
- Schuppen / Nebengebäude für Werkzeuge, Maschinen oder Hobbybedarf
- Hühnerstall, ideal für Tierhaltung und Selbstversorgung
- Gemüse- und Nutzgarten mit ausreichend Fläche für Eigenanbau
- Kinder-Spielbereich / Spielplatz, sicher und naturnah angelegt
- Feuerschale für gesellige Abende im Freien
- Grillplatz für Familienfeste und gesellige Runden

Die großzügigen Außenflächen bieten darüber hinaus reichlich Platz für weitere individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für zusätzliche Gartenbereiche, Freizeitnutzung, Tierhaltung oder einfach zum Genießen der ruhigen Alleinlage.

Insgesamt entsteht hier ein naturnahes Wohn- und Lebensumfeld, das seltene Freiheit, Privatsphäre und hohe Lebensqualität vereint – ein Ort, an dem sich Alltag, Familie und Natur harmonisch verbinden lassen.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Da es sich beim dazu gehörigen Land um eine Ladwirtschaftsfläche von über 2 ha. handelt, bedarf es einer gesetzlichen Überprüfung des Verkaufs durch das Landwirtschaftsamt Baden-Württemberg. Für genauere Informationen, stehen wir gerne zur Verfügung.

Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Alleinlage mit hoher Privatsphäre und freiem Blick ins Umland.

Der nahegelegene Ort bietet eine sehr gute Infrastruktur:

Kindergarten

Schule

Einkaufsmöglichkeiten

Arzt

Bahnanschluss

Diese Kombination aus ländlicher Ruhe und kurzen Wegen macht das Objekt besonders attraktiv für Familien, Pendler, Selbstständige und Kapitalanleger.

Besonderheiten

Seltene Alleinlage nahe Ortschaft

Großzügiger, moderner Neubau

einem stetig saniertem Altbau welcher mit einer Reallast bewohnt ist.

Sehr große zusammenhängende Grundstücksflächen

Landwirtschaftliche Nutzflächen im Eigentum

Vollständige Erschließung

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Arbeiten, Anlage, Selbstversorgung)

Freizeitmöglichkeiten:

Das Dorf bietet eine ruhige, familiäre Atmosphäre und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die ländliche Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten in der Natur ein und schafft Raum für Erholung und Entspannung.

Das Dorfleben ist geprägt von Gemeinschaft und Zusammenhalt. Feste, Veranstaltungen und das Engagement der Dorfgemeinschaft sorgen dafür, dass man schnell Anschluss findet und sich willkommen fühlt. Vereine und informelle Treffen bieten Möglichkeiten, aktiv am Dorfleben teilzunehmen und neue Kontakte zu knüpfen.

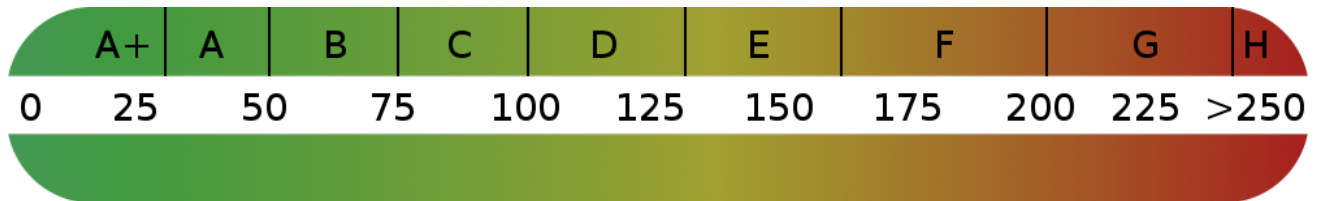
Für Familien, Paare und Einzelpersonen bietet das Dorf ein angenehmes Wohnumfeld, in dem Ruhe und Gemeinschaft in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Wer Wert auf ein entspanntes Leben im Grünen legt und dennoch Teil einer aktiven Dorfgemeinschaft sein möchte, findet hier einen idealen Lebensmittelpunkt.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Westansicht

Exposé - Galerie



Neubau



Neubau

Exposé - Galerie



Luftbild



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Winter



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Eingang Neubau



Holzschopf

Exposé - Galerie



Neubau



Kinderspielhaus

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Spielplatz

Exposé - Galerie



Carport/ Geräteschuppen



Ostansicht Altbau

Exposé - Galerie



Süd-Ostansicht



Gemüsegarten

Exposé - Galerie



Pizza/ Grillofen



Offene Landhausküche Neubau



Landhausküche Neubau

Exposé - Galerie



Wassergeführter Herd Neubau



Wohnzimmer / Esszimmer Neubau

Exposé - Galerie

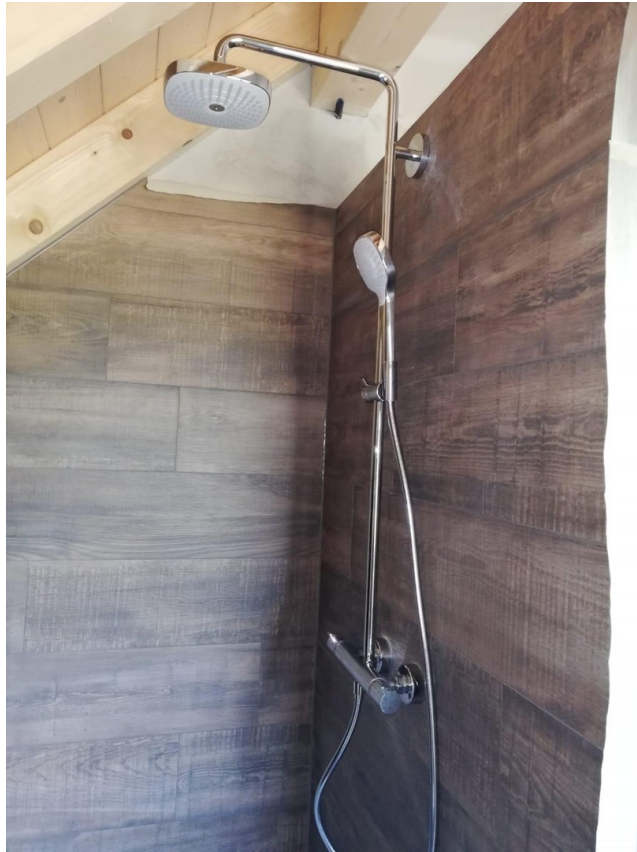


Wohnzimmer Neubau



Kinderzimmer Neubau

Exposé - Galerie



Dusche OG Neubau



Badewanne OG Neubau

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Neubau



Technikraum Neubau + Altbau

Exposé - Galerie



Offene Küche mit Theke Neubau



Bad EG Neubau



Bad OG Neubau

Exposé - Galerie

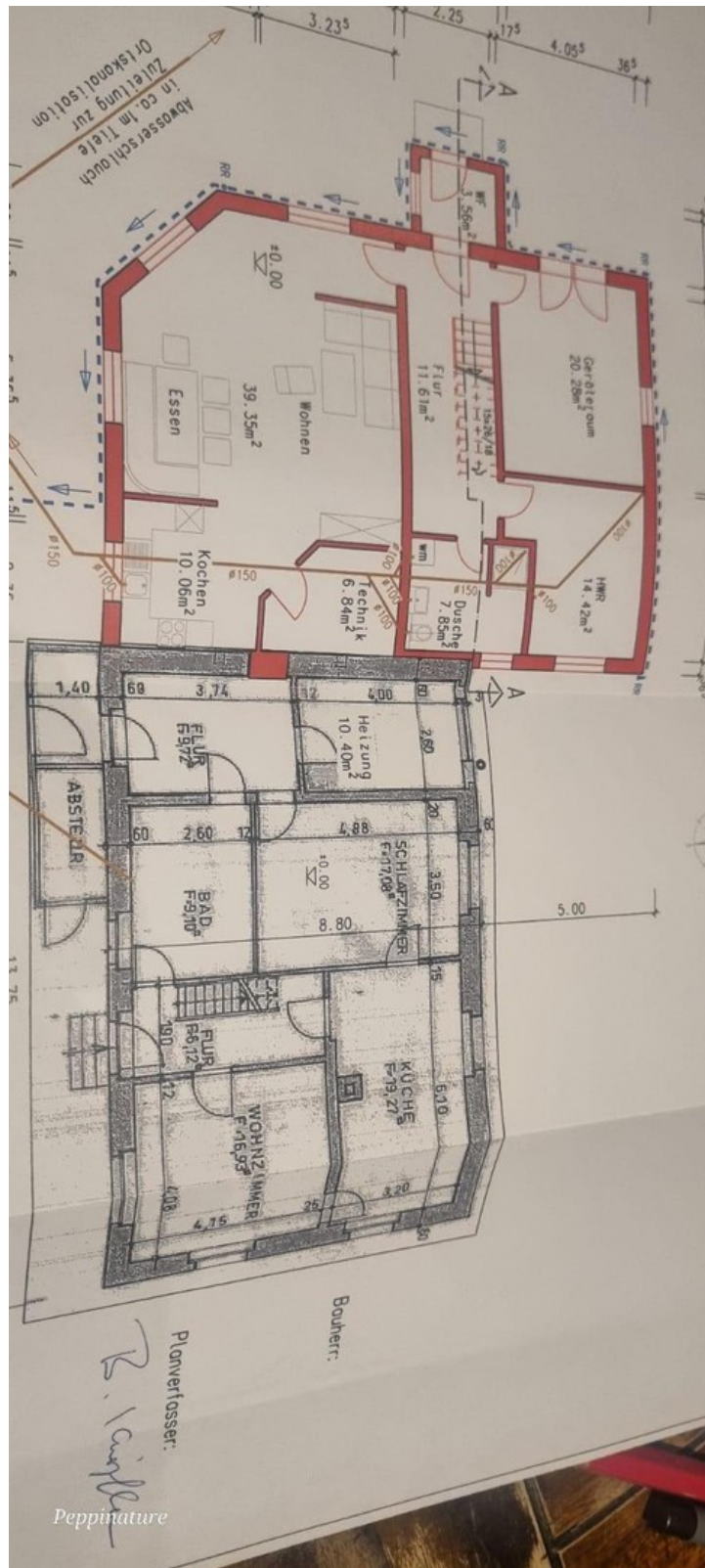


Bad OG Neubau



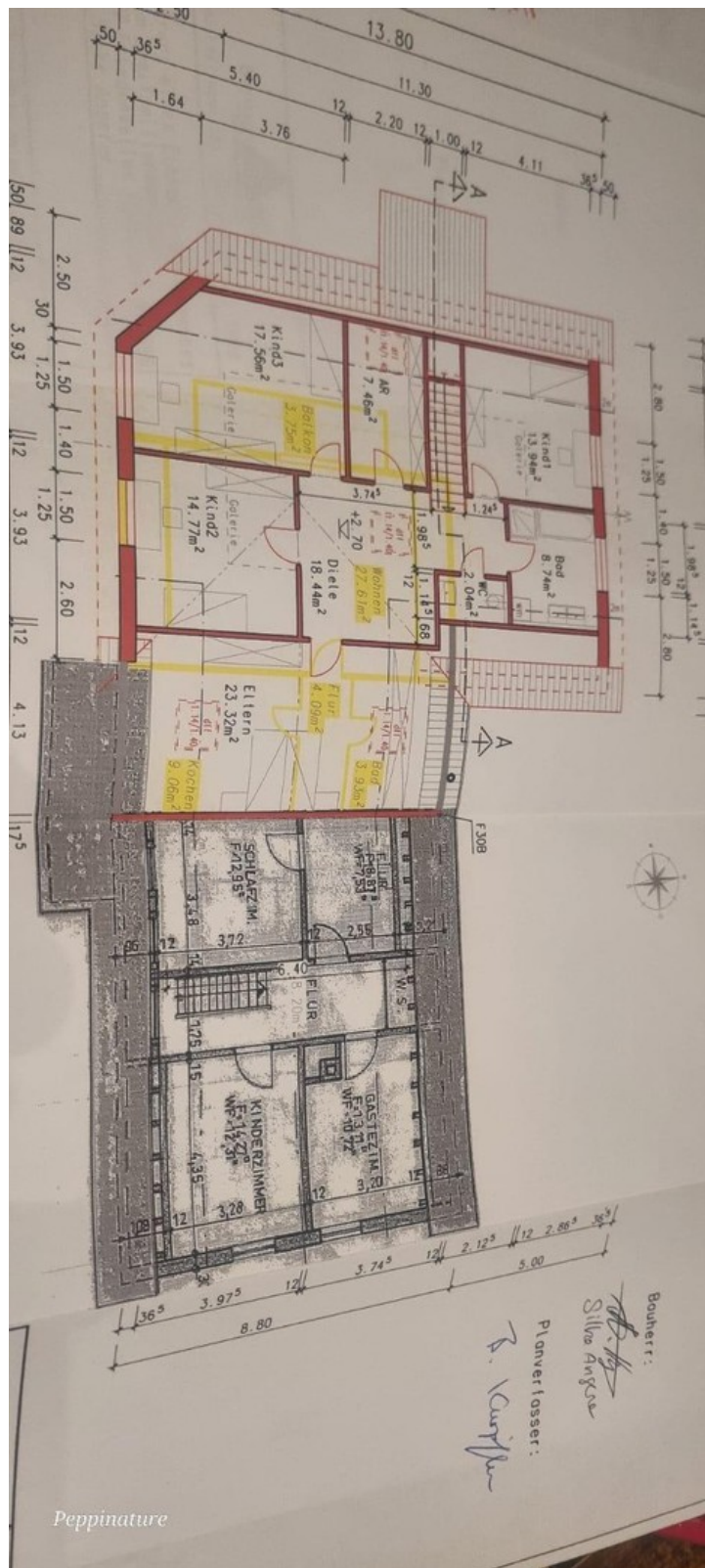
Kinderzimmer Neubau

Exposé - Grundrisse



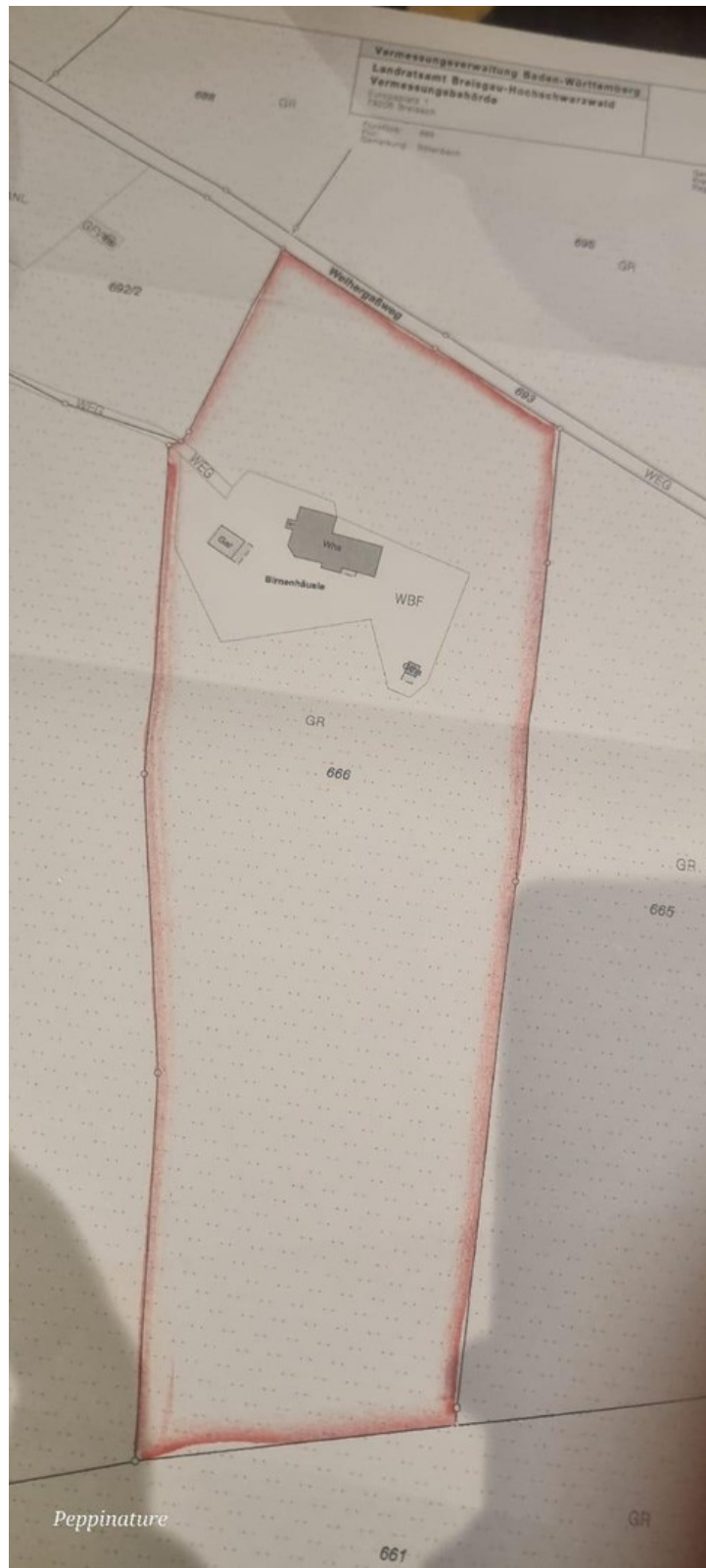
Grundriss EG Neu- und Altbau

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG Neu- und Altbau

Exposé - Grundrisse

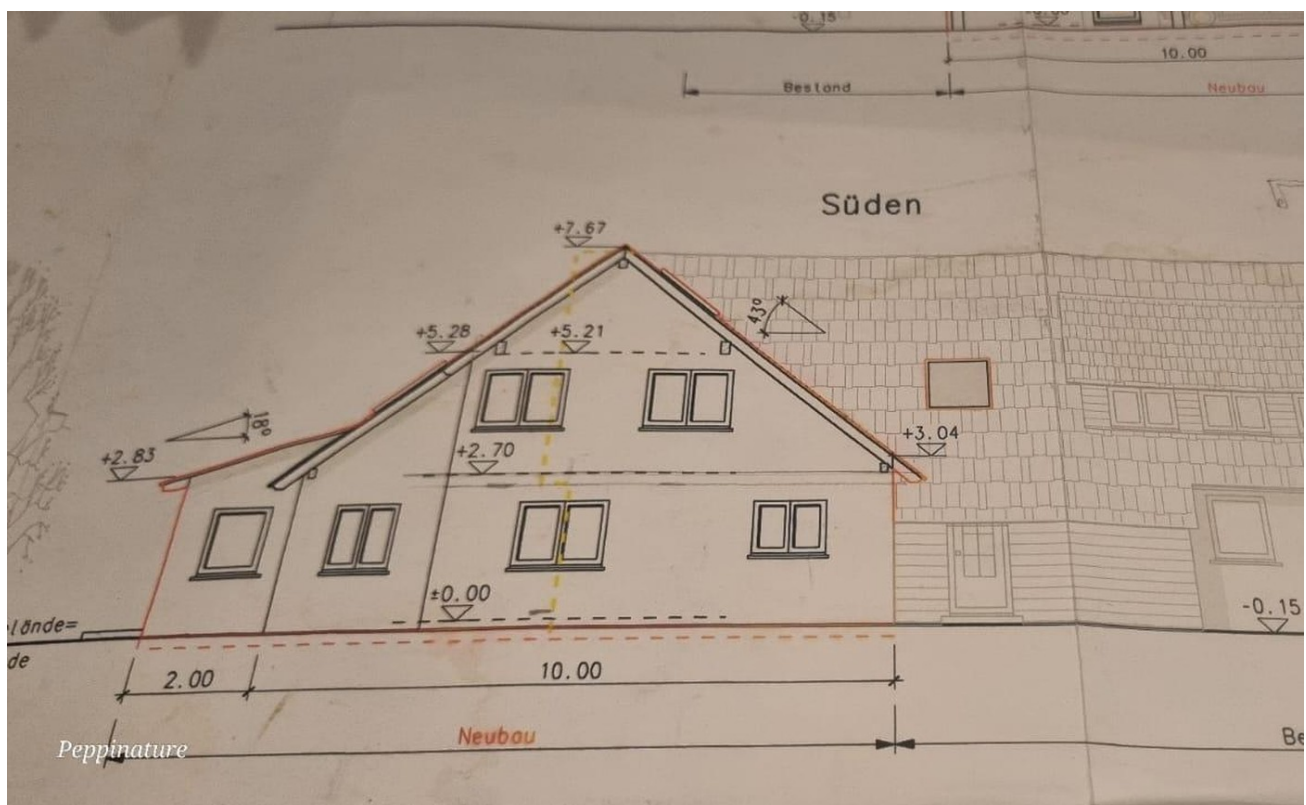


Gesamtes Flurstück

Exposé - Grundrisse

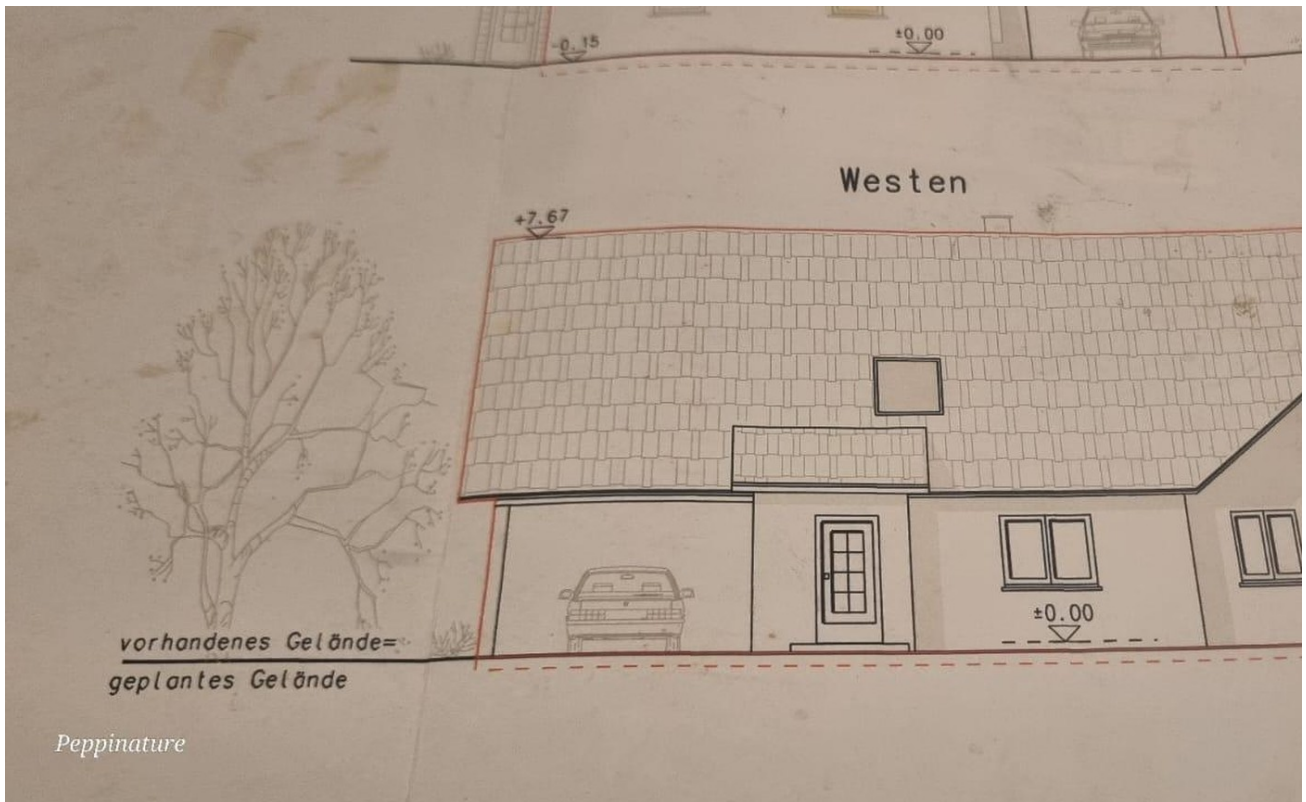


Luftbild

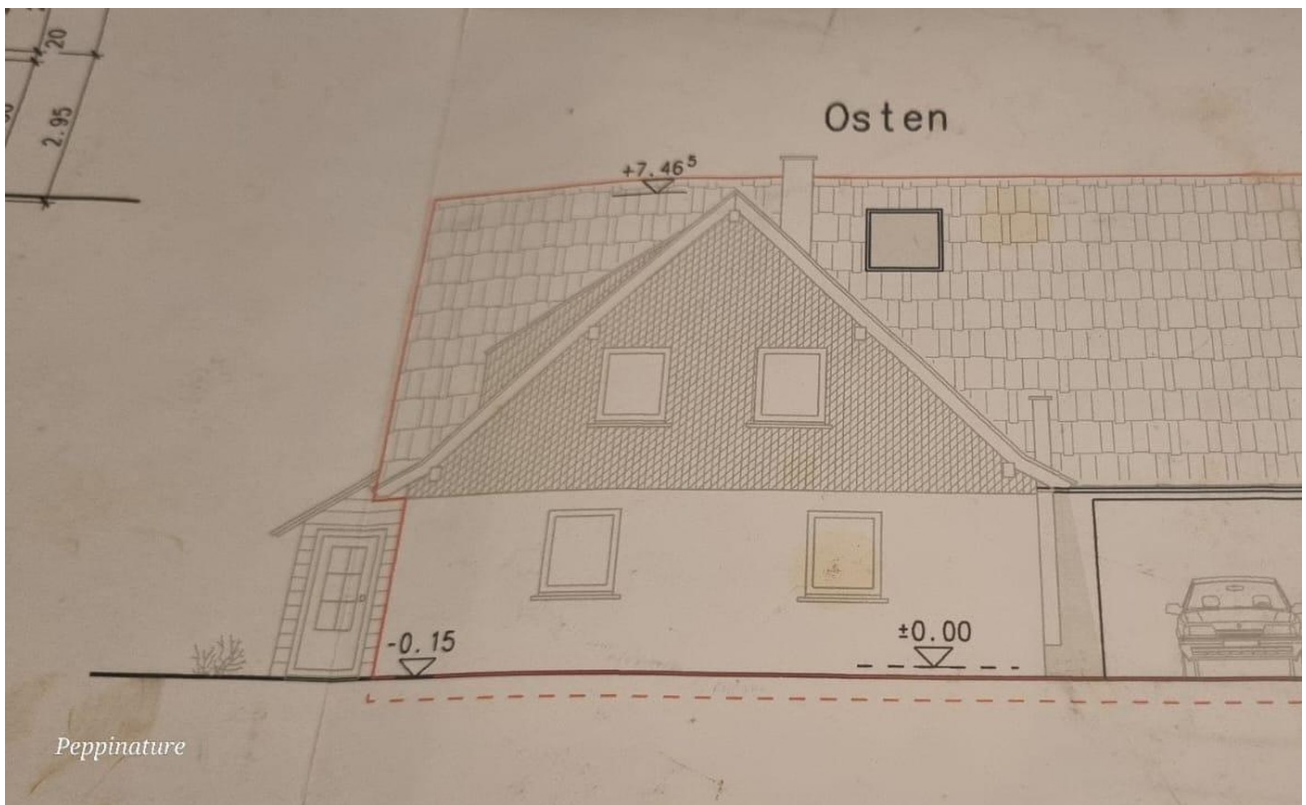


Südansicht

Exposé - Grundrisse

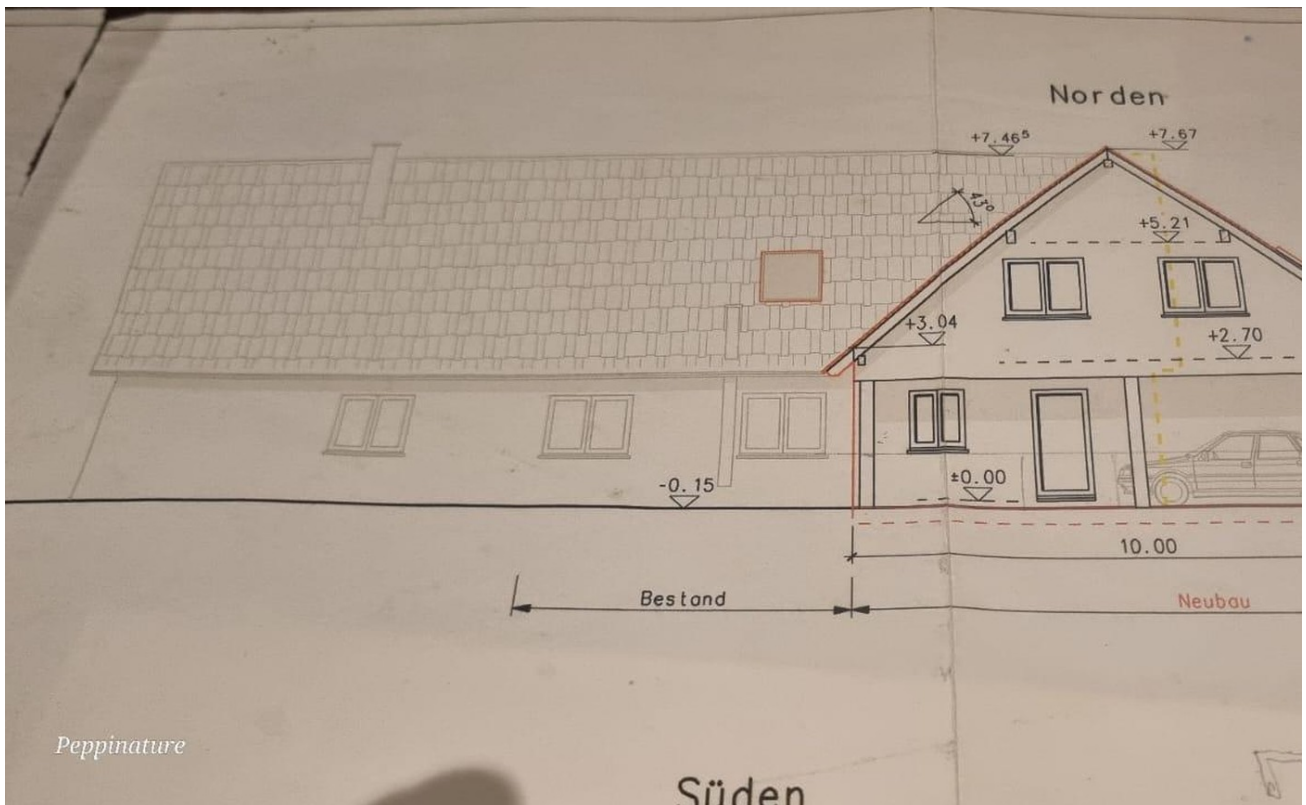


Westansicht



Ostansicht

Exposé - Grundrisse



Nordansicht