

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rottenburg

**EFH mit 5 Zimmern, frei, Garten. 6,5% Rendite möglich!**



Objekt-Nr. OM-417559

### Einfamilienhaus

Verkauf: **220.000 €**

72108 Rottenburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1907	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	281,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sonniges Einfamilienhaus in ruhiger Lage, mit Garten und 2 Stellplätzen.

Für Selbstnutzer oder als gute Kapitalanlage: bei Vermietung sind ca. 6,5 % Rendite möglich !

Fünf schöne Zimmer, meist Parkett und Fliesen. Küche mit EBK und Essplatz. Bad und zwei separate WC.

Ein Zimmer liegt etwas separat und eignet sich daher auch gut als Büro oder Arbeitszimmer (mit direktem Zugang) oder für ältere Kinder.

Das Haus wurde 2013 umfassend renoviert: neue Fenster mit Rolläden, Sanitär und Elektrik teilweise erneuert, Böden, Dämmung der obersten Geschossdecke, neue EBK, usw.

In den beiden Dachgeschossen finden Sie viel Ausbaureserve, falls Sie noch mehr Platz brauchen.

Wir haben normale Geschosshöhen. Keine Dachschrägen, alle Flächen sind voll nutzbar! Die meisten Wohnräume sind nach Süden ausgerichtet und haben daher viel Licht.

## Ausstattung

Einbauküche. Böden: Parkett / Fliesen / Laminat. Gewölbekeller. Fahrradschuppen. Zentralheizung.

Die Wohnflächenangabe ist ca. (keine DIN-Berechnung), weil es keine Bauunterlagen mehr gibt.

Das Haus ist ohne größere Renovierungen im jetzigen Zustand bewohnbar oder vermietbar. Als Selbstnutzer werden Sie vielleicht etwas Oberflächenarbeit einkalkulieren wollen, um alles an Ihre Vorstellungen anzupassen. Dafür gibt's das Haus hier zu einem sehr günstigen Preis, für den Sie sonst eine 2-3 Zimmer-Wohnung bekommen.

NEUE PELLETHEIZUNG:

Uns liegt ein Angebot für den Austausch der Ölheizung gegen eine neue Pelletheizung vor. Man erhält derzeit 50% Förderung plus ggf. 2.500 € Emmissionsminderungszuschlag, so dass nur Kosten nur ca. 14.153 € verbleiben - für eine nigelnagelneue Pelletheizung vom Markenhersteller Hargassner. Und das ist einschließlich Pelletlager und Ausbau der Ölheizung und der Tanks. Wenn das nicht günstig ist ?

Die bisherige Ölheizung funktioniert aber tadellos und kann ohne weiteres drin bleiben. Details gerne bei einer Besichtigung.

INTERNET / MOBILFUNK: Laut immoscout-Karte ist 5G verfügbar (siehe unten). Schnelles Internet ist laut check24 verfügbar mit 50 bis 500 Mbit/s. Glasfaser liegt in der Straße.

Alles ohne Gewähr.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Willkommen in Rottenburg-Obernau, nur ca. 6 km von Rottenburg entfernt. Hier wohnt es sich ruhig und entspannt mit wenig Verkehr. Eine Buslinie und der schöne Neckartal-Radweg verbinden den Ort ohne große Steigungen mit Rottenburg, wo Sie komplette Infrastruktur finden. In Obernau selbst gibt es einen Kindergarten und viele Vereine, in Bad Niedernau ist die Grundschule. Zur Autobahn sind es nur etwa 10 Minuten. Die Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt.

**Infrastruktur:**  
Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	341,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche mit EBK und Essplatz



# Exposé - Galerie



Gäste-WC im OG



# Exposé - Galerie



Grundriss EG



Grundriss OG