

Exposé

Einfamilienhaus in Rötha

**Familienidyll mit Komfort und Klasse ... Stilvolles
Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung**



Objekt-Nr. OM-419972

Einfamilienhaus

Verkauf: **885.000 €**

Ansprechpartner:
Daniela Kasch

04571 Rötha
Sachsen
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.800,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	185,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	185,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem Ort voller Wärme, Stil und moderner Wohnqualität.

In ruhiger Lage von Rötha erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus, das 2006 in massiver Bauweise mit hochwertigsten Materialien errichtet wurde. Auf ca. 185 m² Wohnfläche über zwei Etagen bzw. 370 m² Nutzfläche über 3 Etagen bietet es durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und exzellenten Wohnkomfort, ideal für Familien und alle, die das Besondere suchen

Erhalten Sie alle wichtigen Details und entdecken Sie dieses einzigartige Angebot in unserem ausführlichen Exposé. Weitere Informationen und Unterlagen stehen Ihnen in unserer Digitalen Hausakte zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und begleiten Sie mit Expertise und Herz durch den gesamten Kaufprozess.

Sie möchten selbst verkaufen? Nutzen Sie unser kostenloses Bewertungstool:

immobilienpreis-leipzig.com

Herzlichst, Ihre Maklerinnen

Nach Hause Immobilien GmbH & Co. KG

0341 86721235 | Mobil 0157 73517571

PS:

- Ihre Wunschimmobilie war noch nicht dabei? Senden Sie uns Ihre Suchkriterien – wir suchen weiter!
- Entdecken Sie alle aktuellen Angebote noch vor Veröffentlichung über unsere Kanäle bei Instagram, WhatsApp, Facebook, Pinterest, LinkedIn, TikTok & X.
- Nutzen Sie unser digitales Angebotsverfahren unter:
nachhause-immobilien.de/gebotsabgabe

Ausstattung

Allgemein

- Fußbodenheizung auf allen Etagen inkl. Keller
- Erdwärmepumpe mit 3 Bohrpfählen - Leistung 15 Kw
- Aluminiumfenster mit Wärmeschutzglas und Aluminium Jalousien auf allen Etagen
- Dacheindeckung Biberschwanz schwarz
- Innenwände Kalk Sandstein
- Fensterbänke Granit und Schiefer
- Ausbaureserve im Spitzboden mit ca. 80 m², 2025 neuer Boden OSB Platten

Böden

- Wohnbereich und Küche mit Parkett Eiche geräuchert und gebürstet
- Eingangsbereich Brasilianischer Schiefer
- Obergeschoss Wohnräume Laminat, Flur brasilianischer Schiefer

- Kellergeschoss Fliesen, Kunststoff

Badausstattung

- großes Masterbad im OG mit Badewanne und großem Duschbereich
- Gäste-WC mit Pissoir im Untergeschoss
- Duschbad im Kellergeschoss

Küche

- Küchenzeile und Kücheninsel inklusive Einbaugeräte Geschirrspüler, Backofen, Induktionskochfeld

- Abzugshaube nach außen
- separate Speisekammer neben der Küche

Highlights

- großer Tunnelkamin
- Einbauküche
- TWS BUS System zur Steuerung von Licht, Jalousie, Musik
- Alarmanlage Glasbruch und Bewegungsmelder
- Vorbereitung für Saunabereich im Keller
- Ankleidezimmer mit Einrichtung
- 70 m² Terrasse Bankirai Holz West und Nordausrichtung
- Schlafzimmer im Keller für Jugendzimmer mit separatem Eingang und eigenem Bad

Außenbereich

- Zisterne 9 m³ zur Bewässerung und auffangen des Regenwassers
- Gartenspielgeräte
- Schildkröten Außengehege
- Doppelgarage 56 m², Kalk-Sandsteinwände, 7 x 8 m, Tor elektrisch
- 2022 neues elektrisches Eingangstor

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie liegt im Osten in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet mit angenehmer Nachbarschaftsatmosphäre. Die Siedlung entstand ursprünglich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und hat sich bis heute als charmaantes Wohnviertel mit kleinteiliger Bebauung und viel Grün erhalten. Hier wohnt man in angenehmer Distanz zum Trubel, mit Blick ins Grüne und doch gut verbunden mit allem, was den Alltag erleichtert.

Rötha selbst liegt nur etwa 20 Autominuten südlich von Leipzig und bietet eine ausgezeichnete Anbindung über die Bundesstraße 95 sowie die nahegelegene Autobahn. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Stadt gut erreichbar, was besonders für Pendlerinnen und Pendler attraktiv ist. Im nahen Umfeld der Immobilie finden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule, Kindertagesstätten sowie ärztliche Versorgung – all das, was eine funktionierende städtische Infrastruktur auszeichnet.

Darüber hinaus bietet die Lage viel Raum für Naherholung. Der nahe Wasserspeicher Rötha, ausgedehnte Wiesen und Waldstücke sowie die Nähe zum Leipziger Neuseenland laden zu Spaziergängen, Radtouren und Wochenendausflügen ein. Wer Natur und Ruhe schätzt, findet hier eine ideale Mischung aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

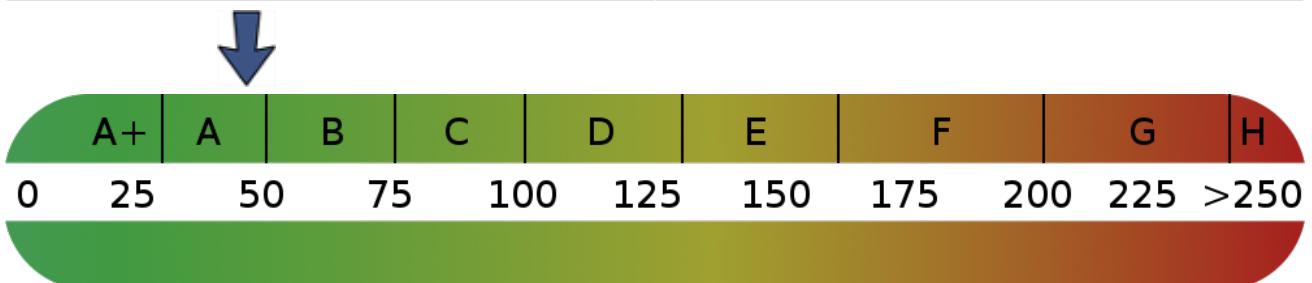
Diese Wohngegend ist ein Ort für alle, die ein entspanntes Zuhause mit guter Anbindung suchen – sei es für junge Familien, Berufstätige oder Ruhesuchende. Die Kombination aus gewachsener Struktur, grüner Umgebung und Nähe zur Stadt macht diese Lage besonders stimmig und lebensnah.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,08 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Kellergeschoß

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss