

# Exposé

## Reihenendhaus in Rottenburg

### Modernes Reihenendhaus Baujahr 2021 in Feldrandnähe in Rottenburg/Ergenzingen OHNE MAKLER



Objekt-Nr. OM-421550

#### Reihenendhaus

Verkauf: **680.000 €**

72108 Rottenburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	352,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Reiheneckhaus mit hochwertiger Ausstattung (Bj. 2021) in Rottenburg-Ergenzingen – Feldrand & Top-Anbindung

Verkauf ohne Makler somit provisionsfrei, eine Rarität!

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein neuwertiges Reiheneckhaus in ruhiger Randlage von Rottenburg-Ergenzingen.

Das Objekt wurde 2021 fertiggestellt und erfüllt mit der Energieeffizienzklasse A moderne energetische Standards.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und der unmittelbaren Nähe zum Grünen macht das Haus besonders für Familien und Paare attraktiv.

Verfügbarkeit:

Die Übergabe bzw. Bezugsfertigkeit erfolgt nach individueller Vereinbarung, sodass Ihnen eine flexible Planung Ihres Umzugs möglich ist.

Wichtig für alle Interessenten:

Aufgrund zahlreicher Anfragen, bitten wir ausschließlich um ernst gemeinte Anfragen mit Name und Telefonnummer, wir melden uns dann bei Ihnen direkt zwecks Besichtigung (auch digital möglich).

## Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

- Fläche: 5 Zimmer, voll unterkellert (2 Kellerräume mit Laminat).
- Technik und Besonderheiten: Gasheizung mit Solarthermie (Warmwasser), elektrische Rollläden, LG Klimaanlage im DG, Wallbox-Vorrichtung vorhanden. Mähroboter im Garten.
- Glasfaser Vorausbau erfolgt, Anschluss voraussichtlich in 2026.
- Wohnkomfort: Echtholzparkett in allen Wohnräumen, Elektrokamin im Wohnbereich der Firma Muenkel, hochwertige Einbauküche mit Miele-/Bosch-Geräten. Malervlies an den Wänden und Holztreppe (Eiche)
- Sanitär: 2 Bäder mit begehbaren Duschen und hochwertigen Vallone Waschbecken (auch im Gäste WC);
- Elternbereich im DG als En-Suite-Lösung mit Ankleide.
- Garten: Voll umzäuntes Grundstück mit Rollrasen, Sonnensegel mit Masten und ca. 40 m<sup>2</sup> gefliester Terrasse.. Sichtschutz durch Sichtschutzzaun sowie Hecke.
- Parken: 1 Garage sowie 2 Stellplätze direkt vor dem Haus.
- Wohnfläche 155m<sup>2</sup> inkl. Terrasse sowie Nutzfläche Keller und Garage (67m<sup>2</sup>)

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Lage & Mobilität:

Die Immobilie ist strategisch optimal in Rottenburg/Ergezingen gelegen:

- Verkehr:

In nur 2 Minuten auf der A81 sowie B27. Tübingen ist in ca. 15 Min., Stuttgart in ca. 30 Min. erreichbar. Zudem direkte Zugverbindung nach Stuttgart HBF.

- Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, Bäcker und Supermärkte sind fußläufig erreichbar.

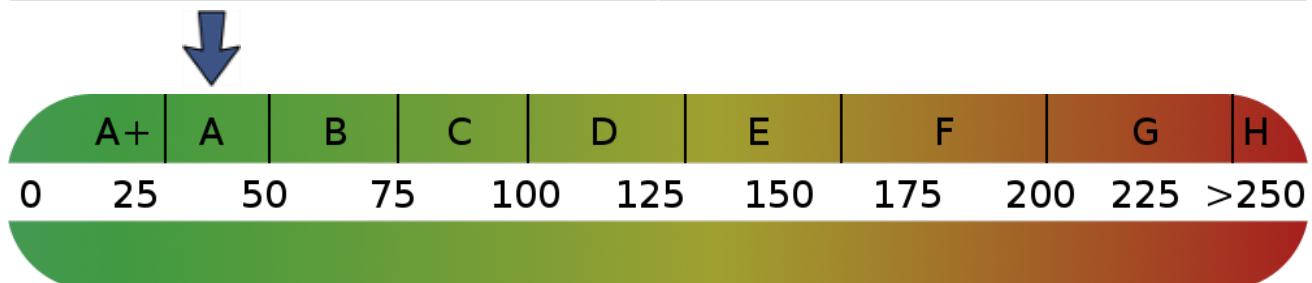
- Natur: Direkt am Feldrand gelegen, ideal für Familien und Freizeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Bad DG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Schlafzimmer



Terrasse

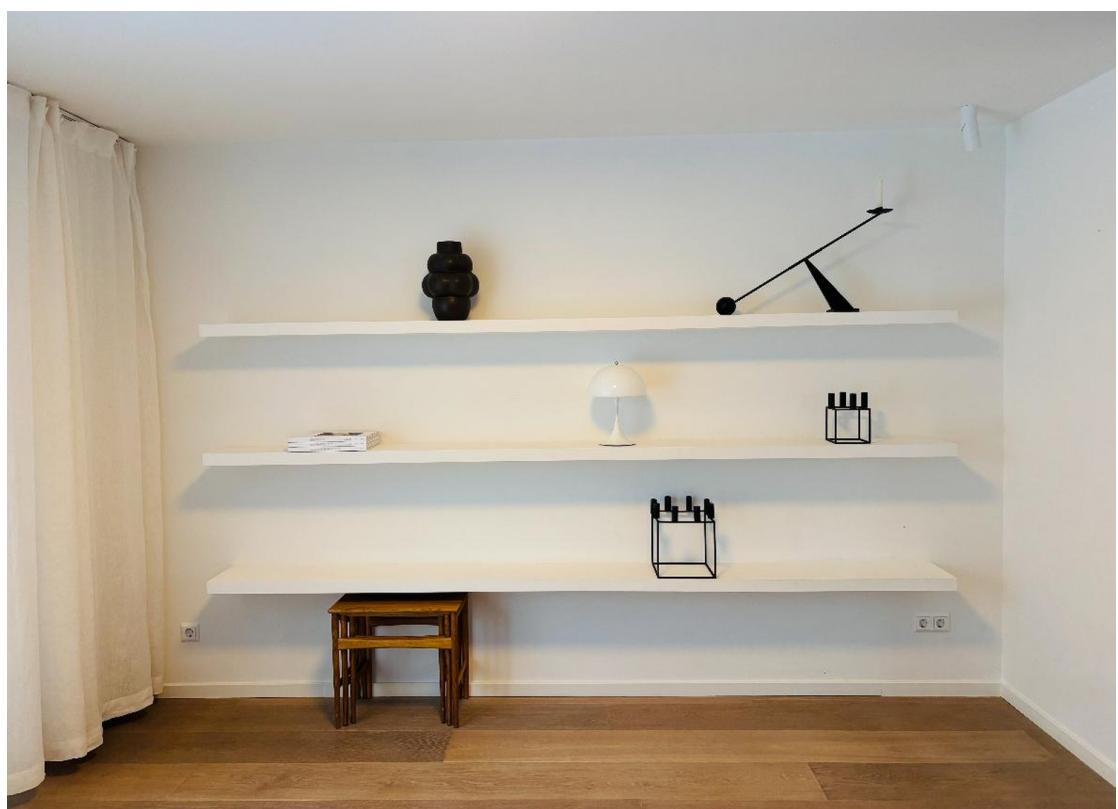
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Trockenbauregal Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Haus Vorderansicht



Küche



Miele Kochfeld Küche

# Exposé - Galerie



Bad DG



Dusche DG

# Exposé - Galerie

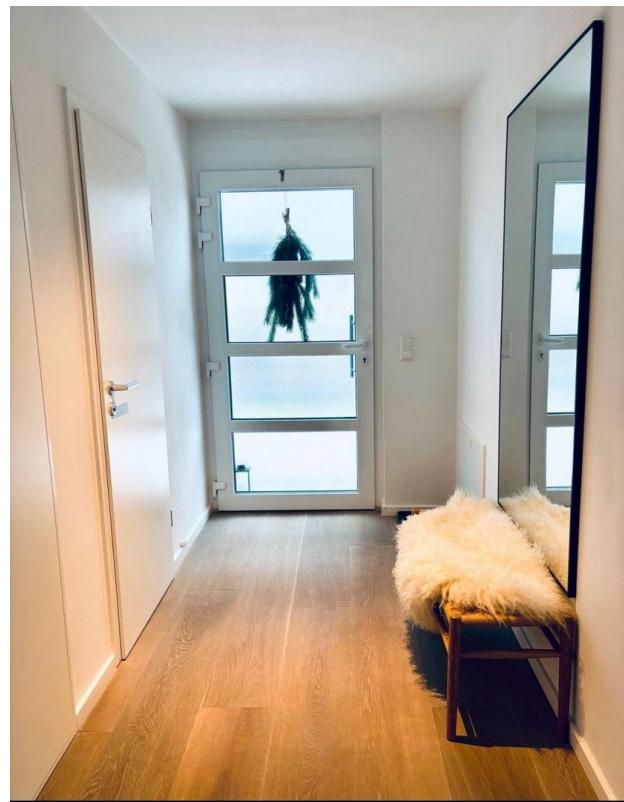


1. Olivenbaum im Garten

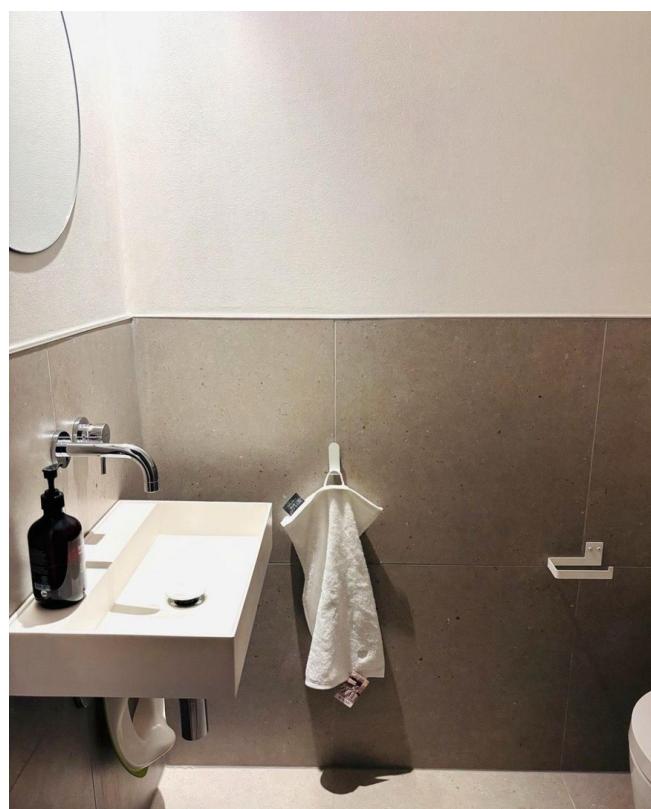


2. Olivenbaum im Garten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Bad OG



Dusche OG

# Exposé - Galerie



Büro/Schlafzimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Bad DG



Begehbarer Kleiderschrank

# Exposé - Galerie



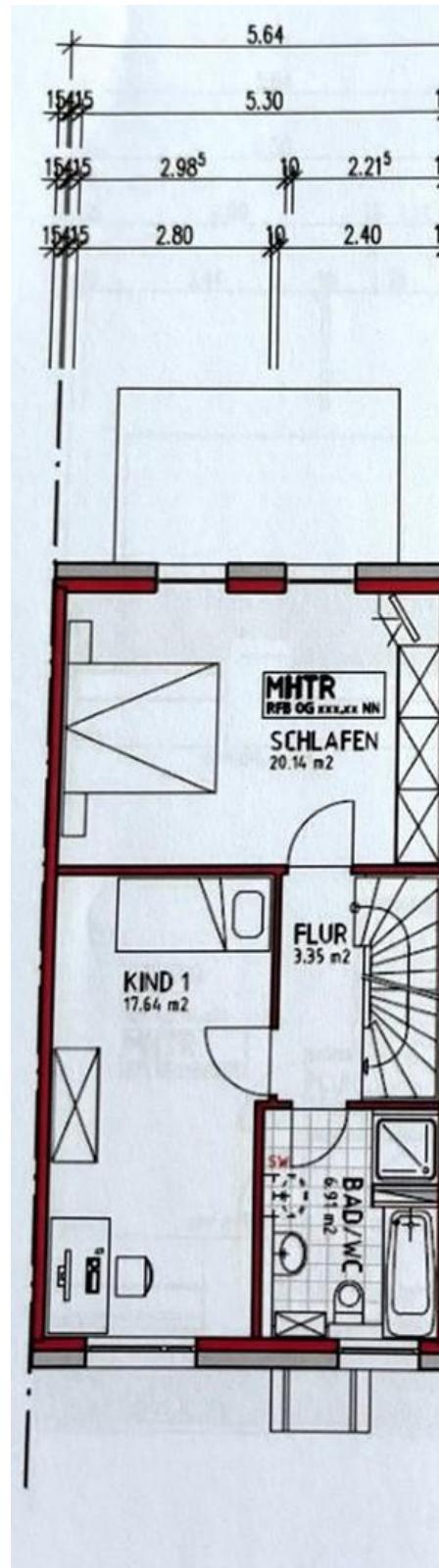
Garage mit Solarantrieb

# Exposé - Grundrisse



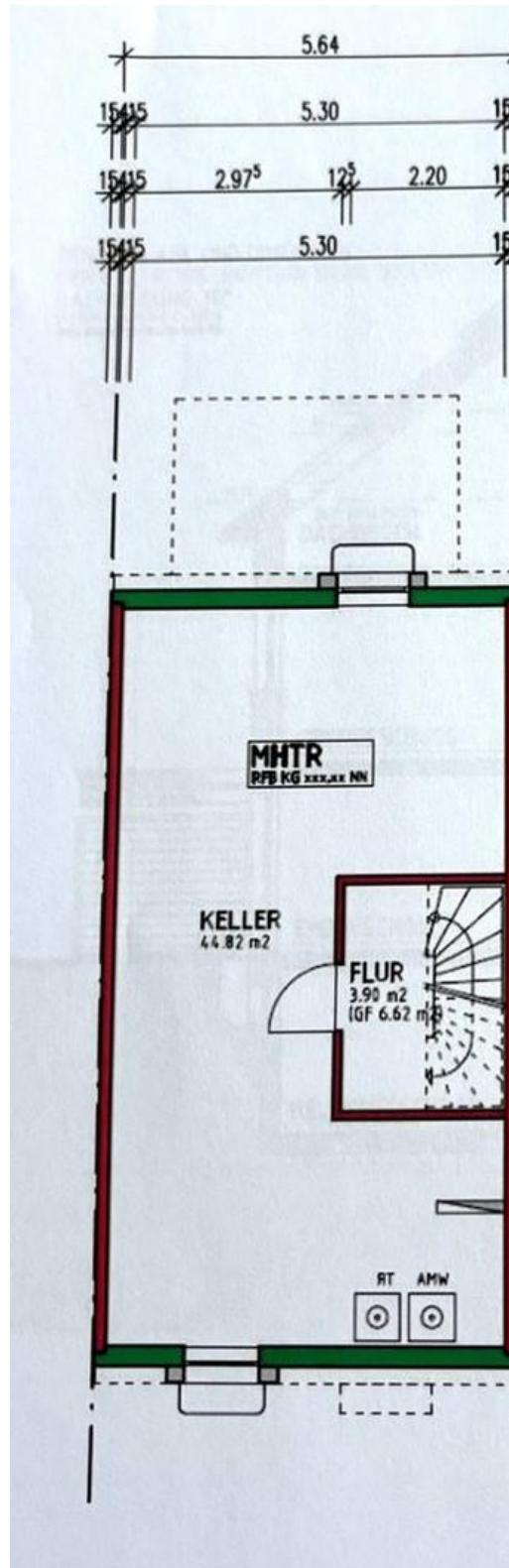
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



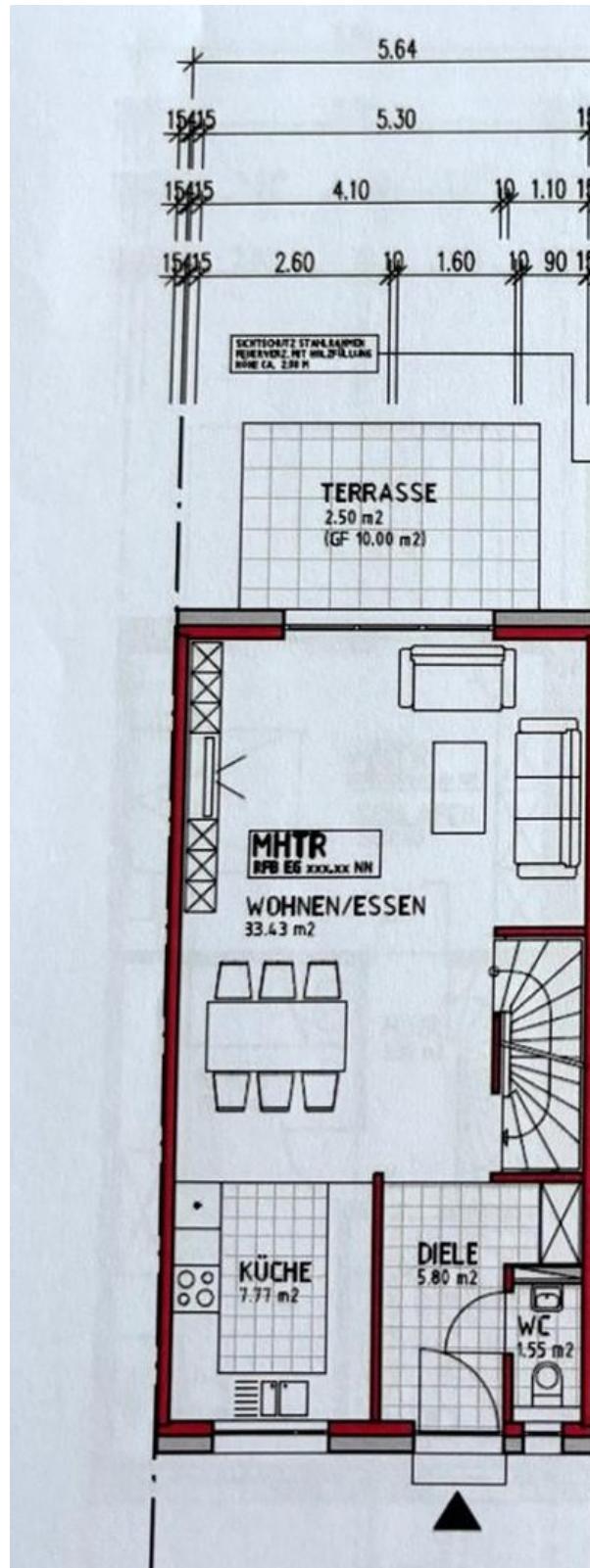
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss