

Exposé

Doppelhaushälfte in Eckersmühlen

Erstbezug im Grünen – Moderne DHH mit 5 Zimmern & Waldblick - Perfekt für Familien



Objekt-Nr. OM-431823

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.700 € + NK**

Am Löhlein 43
91154 Eckersmühlen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	240,00 m²	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	148,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	44,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	2
Heizkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einem neu erschlossenen, familienfreundlichen Wohngebiet in Eckersmühlen bei Roth steht diese hochwertige Doppelhaushälfte mit durchdachtem Grundriss, moderner Ausstattung und idealen Bedingungen für Familien im Erstbezug zur Verfügung.

Die Highlights auf einen Blick:

- ✓ ca. 148 m² Wohnfläche & 44 m² Nutzfläche
- ✓ 240 m² Grundstück pro Haushälfte
- ✓ 5 Zimmer auf 3 Etagen
- ✓ 4 Schlaf-/Kinderzimmer
- ✓ Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- ✓ 2 moderne Badezimmer + Gäste-WC mit Tageslicht
- ✓ Spitzboden als zusätzliche Nutzfläche
- ✓ Photovoltaikanlage mit 5 kW Speicher
- ✓ Vorbereitung für Wallbox
- ✓ Unverbauter Blick ins Grüne / Waldlage
- ✓ Garage + Stellplatz direkt vor dem Haus

Wohnen mit Licht, Raum und Komfort

Das Haus überzeugt durch eine moderne Architektur und eine hochwertige Ausstattung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Auch die Badezimmer profitieren von natürlichem Licht.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zum Garten. Von hier aus genießen Sie einen unverbauten Blick ins Grüne mit direkter Aussicht auf den Wald. Ein echtes Highlight für Naturliebhaber.

Moderne Fliesen sowie hochwertige Vinylböden schaffen eine zeitlose und zugleich wohnliche Atmosphäre.

Platz für die ganze Familie

Auf drei Etagen verteilen sich insgesamt fünf Zimmer:

- Vier flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Zwei vollwertige Badezimmer (Eins mit Badewanne und Dusche / Eins mit Dusche)
- Zusätzliches Gäste-WC
- Praktischer Spitzboden als Stauraum

Hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort.

Nachhaltig & zukunftssicher

Die installierte Photovoltaikanlage mit 5 kW Speicher sorgt für energieeffizientes Wohnen und reduziert nachhaltig die Stromkosten.

Eine Vorrichtung für eine Wallbox ist bereits vorhanden. Ideal für Elektromobilität.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem besonders familienfreundlichen Neubaugebiet in Eckersmühlen bei Roth.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- ✓ Schule und Kindergarten
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- ✓ Sehr gute Verkehrsanbindung mit Bahnanschluss
- ✓ Schnelle Erreichbarkeit von Roth und Umgebung

Hier wohnen Sie ruhig und naturnah – und dennoch bestens angebunden.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick ins Grüne



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse (Richtung Feld/Wald)



Exposé - Galerie



Vorderseite (zur Straße hin)

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 2. OG

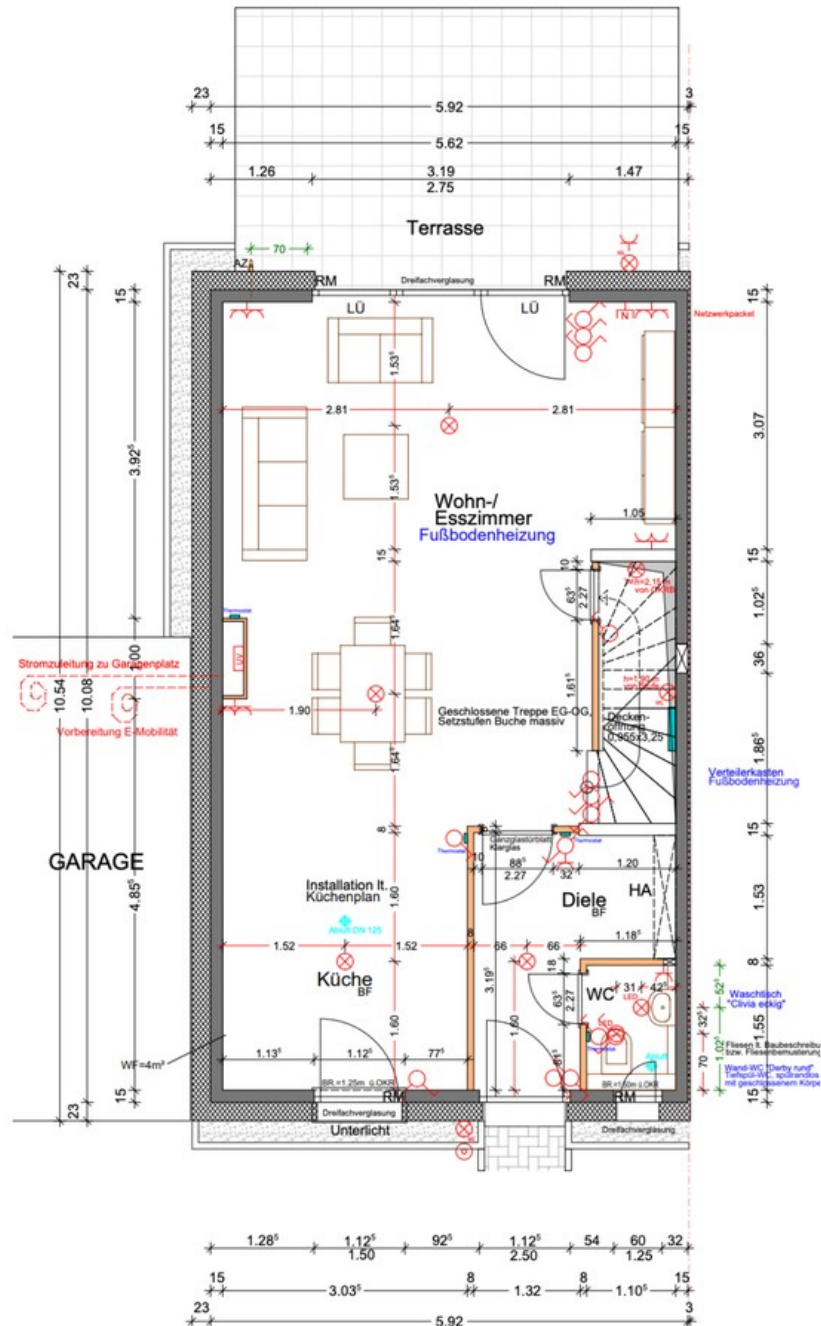
Exposé - Galerie



Gäste-WC

Exposé - Grundrisse

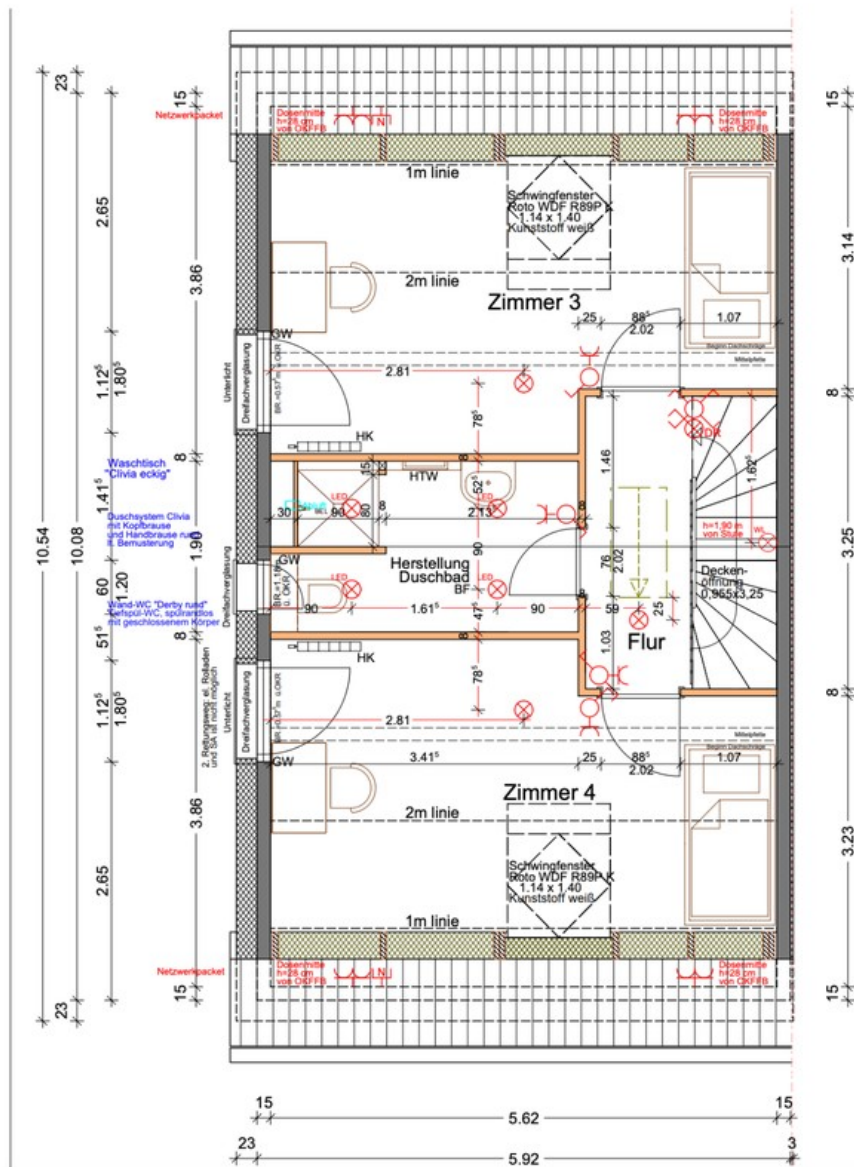
ERDGESCHOSS



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

DACHGESCHOSS



Dachgeschoss