

Exposé

Einfamilienhaus in Roßtal

**Gepflegtes freistehendes 1-Familienhaus in Roßtal mit
einzigartigem Fernblick (provisionsfrei)**



Objekt-Nr. OM-431906

Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

90574 Roßtal
Bayern
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	659,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	162,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes freistehendes 1-Familienhaus in Roßtal mit einzigartigem Fernblick und S-Bahn-Anbindung (provisionsfrei)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Das 1999 fertiggestellte, massiv gebaute, freistehende Einfamilienhaus präsentiert sich auf einer kleinen Anhöhe mit überwältigendem Fernblick über Roßtal.

Die Wohnfläche von ca. 162 m² im EG und OG bietet ausreichend Platz und Gestaltungsfreiraum für die eigenen Träume.

Das großzügige Grundstück mit ca. 659 m² liegt in einer ruhigen und sehr gepflegten Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft.

Die S-Bahnhaltestelle von Roßtal auf der Strecke Nürnberg – Ansbach ist zu Fuß bequem in 8 – 10 min zu erreichen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Lebens stehen fußläufig, per Fahrrad oder PKW zur Verfügung.

Nach dem Betreten des Hauses, durch einen kleinen Windfang mit Garderobe und Zugang zum Gäste-WC incl. Dusche, öffnet sich eine großzügige Diele.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche mit Fußbodenerwärmung durch den Heizungsrücklauf, eine kleine Abstellkammer und ein Gästezimmer, welches auch als Büro genutzt werden kann.

Das Highlight und Herzstück des Hauses ist das großzügige und lichtdurchflutete Wohn- / Esszimmer mit direktem Zugang zur sonnenverwöhnten süd-westlich ausgerichteten Terrasse mit Markise.

Ein weiteres Highlight im Wohnzimmer ist der über die Diele zu befeuernde massiv gemauerte Kachelofen mit gemütlicher Sitzbank und sehr schönem Ausblick in den Garten und über Roßtal.

Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Badezimmer mit Badewanne / ebenerdiger Dusche / WC / Fußbodenheizung und 3 weitere Zimmer. Der großzügige süd-östlich ausgerichtete Balkon ist durch das Elternschlafzimmer und ein weiteres Zimmer zu begehen.

Der mit einem Bretterboden ausgelegte Dachboden ist über eine Falttreppe zu erreichen und bietet sehr viel Platz und Stauraum.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet im Kellergeschoss einen beheizbaren großen Raum mit ca. 45 m² (nicht in der Wohnfläche von ca. 162 m² enthalten) der als Gästezimmer, Hobbyraum und evtl. auch Wohnraum genutzt werden kann. Darüber hinaus befinden sich im Kellergeschoss ein Wasch-/Trockenraum, ein Vorrats-, Heizungs- und Anschlussraum.

Eine maßgefertigte Holztreppe incl. eingebautem Treppenlift verbindet die 3 Etagen miteinander.

Für Warmwasser und behagliche Wärme sorgt die im Keller platzierte Gaszentralheizung. Die Wohnräume und der Hobbyraum sind mit Heizkörpern ausgestattet, das Bad im OG zusätzlich mit einer Fußbodenheizung.

Die geräumige Doppelgarage mit durchgehendem elektrischen Sektionaltor und Zugang zum Garten bietet Platz für 2 Fahrzeuge. Zusätzliche Stau- und Lagermöglichkeiten befinden sich im Spitzboden auf der Garage, mit Zugang über eine Falttreppe.

Darüber hinaus sind vor der Garage noch 2 zusätzliche Stellplätze für 2 PKW's vorhanden.

Hinter der Garage befindet sich eine ca. 10 m² große Gartenhütte aus Holz zum Lagern von diversen Gartengeräten und Brennholz.

Der großzügige und sonnenverwöhnte Garten mit süd-westlicher Ausrichtung ist von verschiedenen Sträuchern und Spalierbäumen eingefasst und bietet mit der vorhandenen Rasen- und Nutzfläche viel Platz zum Spielen und Anbaumöglichkeiten für Hobbygärtner.

Zum Gießen und Bewässern stehen verteilt im gesamten Garten 6 Wasseranschlüsse bereit, sowie eine Zisterne mit ca. 5000 li.

Am westlichen Ende des Gartens ist ein runder gepflasterter Sitzplatz vorhanden, der zum Entspannen einlädt oder Platz für eine Grillhütte bietet.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Kontaktaufnahme bitte nur bei ernstgemeinten Anfragen.

Eine Finanzierungszusage der Bank bzw. ein Bonitäts-/Eigenkapitalnachweis ist vor einem Besichtigungstermin erwünscht.

Privatverkauf ohne Käuferprovision

Zwischenverkauf vorbehalten

Angaben ohne Gewähr

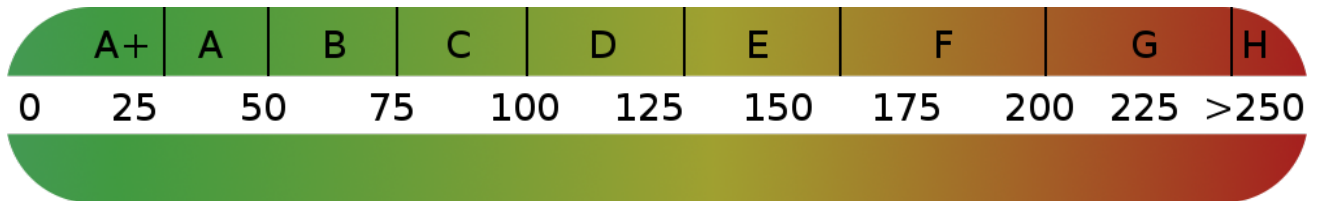
Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Winter

Exposé - Galerie



Weitblick über Roßtal



Weitblick über Roßtal

Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Garage



Abendstimmung über Roßtal

Exposé - Galerie



Garten mit Blick über Rosstal



Garten

Exposé - Galerie



Garten / Terrasse



Blick vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kachelofen EG



Esszimmer im EG

Exposé - Galerie



Küche im EG



Küche im EG

Exposé - Galerie



Diele im EG



Diele im EG

Exposé - Galerie



Gästezimmer im EG



DU + WC im EG

Exposé - Galerie



Diele im OG



Bad im OG

Exposé - Galerie



Bad im OG



Bad mit ebenerdiger DU im OG

Exposé - Galerie



Bad im OG



Eltern mit Balkonzugang im OG

Exposé - Galerie



Eltern im OG



Kind I im OG

Exposé - Galerie



Kind I im OG



Kind II mit Balkonzugang im OG

Exposé - Galerie



Dachboden Haus



Vorraum im KG

Exposé - Galerie



Hobbyraum ca. 45 m² im KG



Vorratsraum im KG

Exposé - Galerie



Heizungsraum im KG



Anschlussraum im KG

Exposé - Galerie



Waschküche im KG

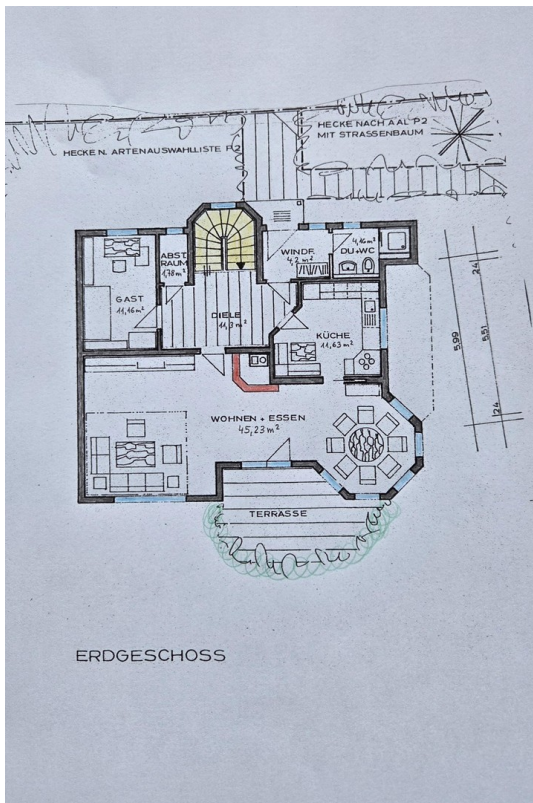


Doppelgarage mit elektr. Tor

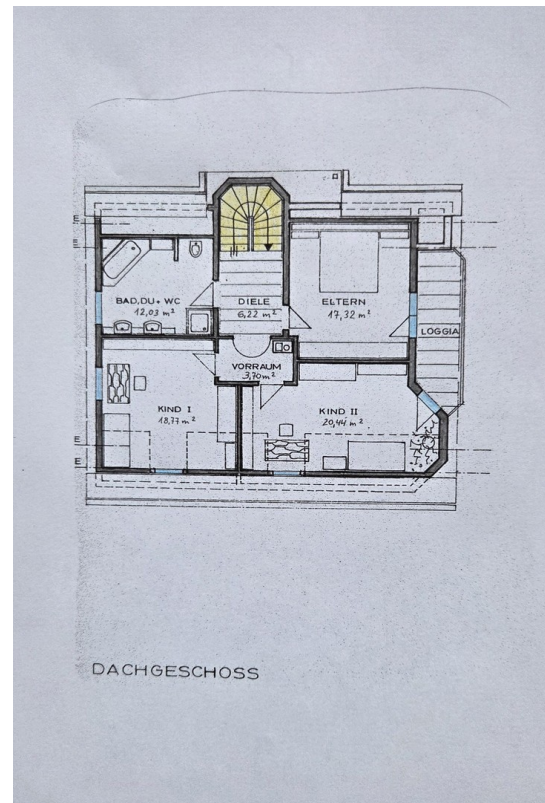
Exposé - Galerie



Dachboden Garage

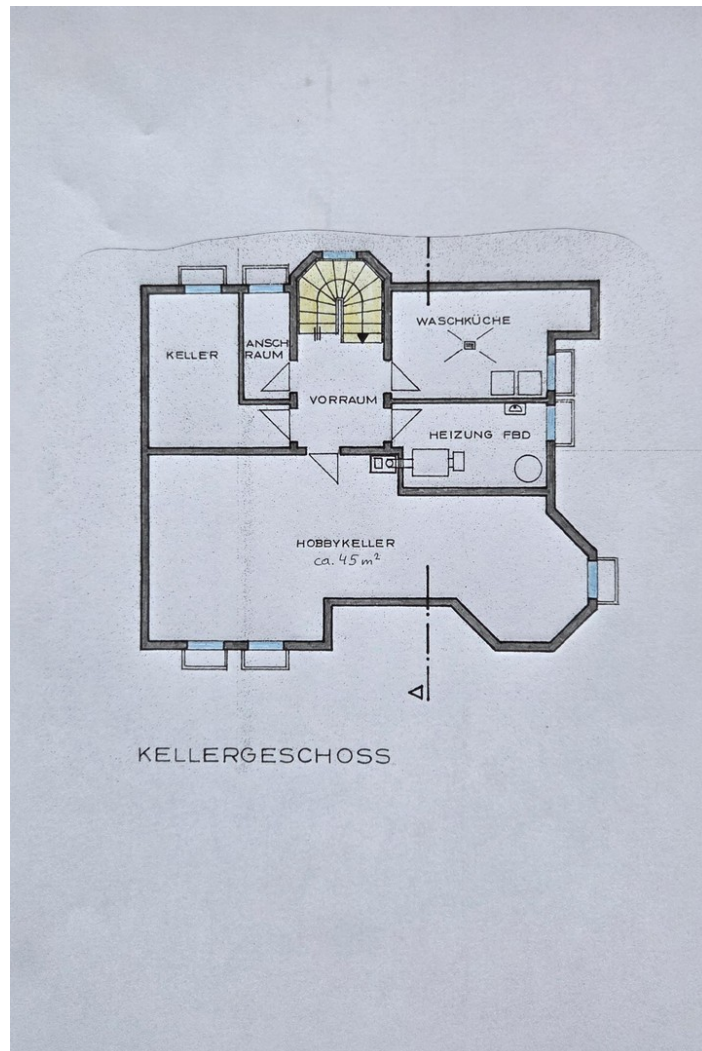


Grundriss EG (siehe auch PDF)



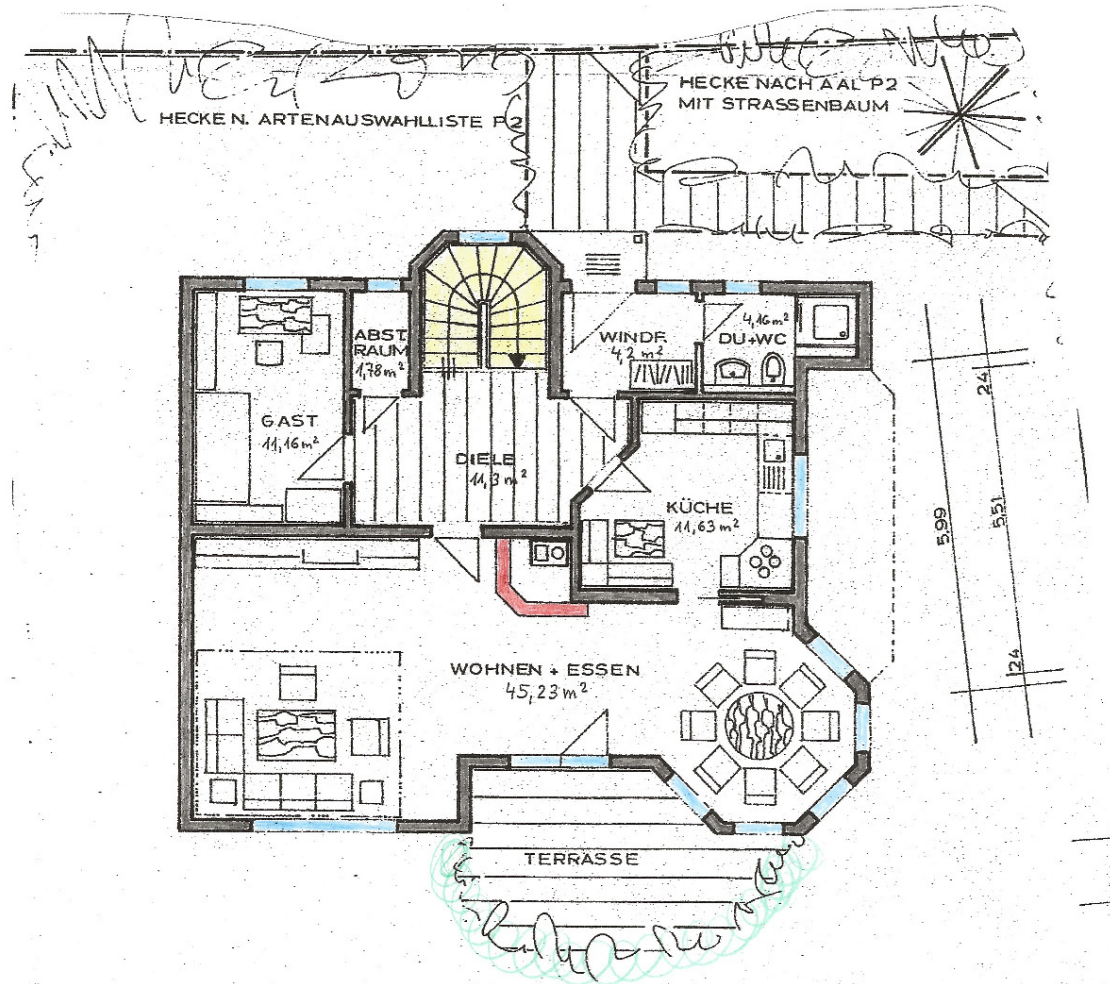
Grundriss OG (siehe auch PDF)

Exposé - Galerie



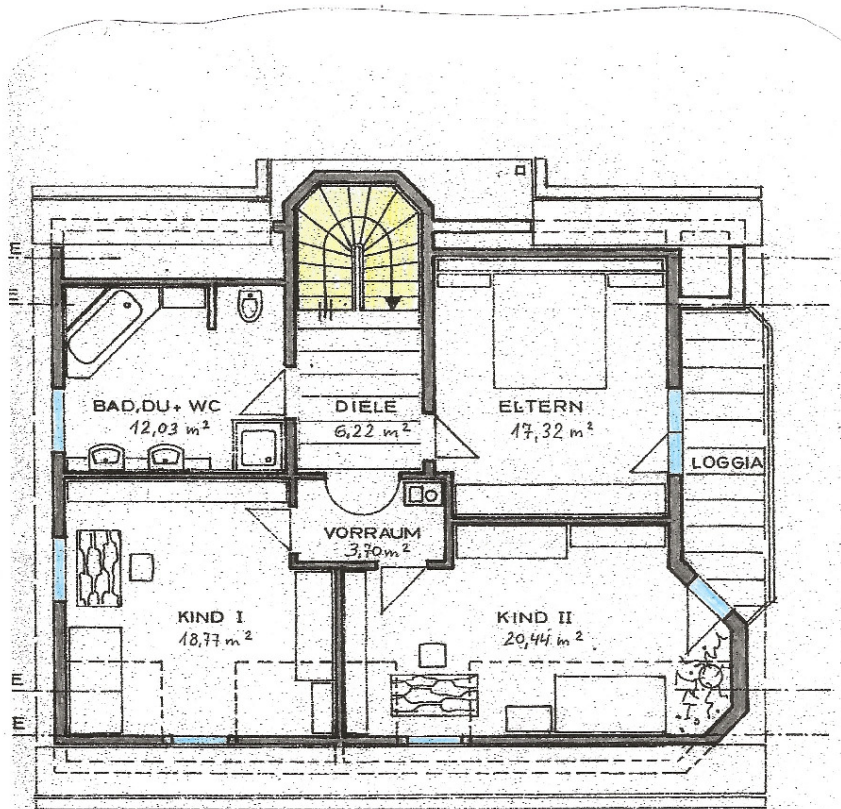
Grundriss KG (siehe auch PDF)

Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Exposé - Grundrisse

