

Exposé

Einfamilienhaus in Roden

Exklusives Neubau-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. **OM-446798**

Einfamilienhaus

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:
Müller

97849 Roden
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahmedatum	01.06.2026
Grundstücksfläche	567,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	254,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Neubau-Einfamilienhaus aus dem Jahr 2023 vereint modernes Wohnen, großzügige Raumgestaltung und energieeffiziente Bauweise auf einem 567 m² großen Grundstück. In ruhiger Sackgassenlage gelegen, bietet die Immobilie ideale Bedingungen für Familien sowie für Käufer, die Wohnen und Vermieten kombinieren möchten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 254 m², verteilt auf 3 Etagen und insgesamt 11 Zimmer, überzeugt das Haus durch seine offene Architektur und lichtdurchfluteten Räume. Besonders hervorzuheben sind die beeindruckenden Raumhöhen im Obergeschoss mit Sichtdachstuhl sowie die außergewöhnliche Architektur mit markanten Eckfenster-Elementen und einem versetzten Pultdach, die dem Haus eine exklusive, nicht alltägliche Ausstrahlung verleihen.

Ausstattung & Highlights:

- KfW-40-Energieeffizienzstandard – niedrige Betriebskosten
- Massivbauweise
- Hochwertige Außenfassade mit exklusiver Putztechnik von Sto
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Erhöhter Einbruchschutz
- Elektrische Rollläden/Raffstores
- Moderne Luft-Wärmepumpe (Buderus)
- PV-Anlage 7,6 kWp mit 10 kWh Speicher (erweiterbar)
- Separater Technikraum
- Böden: Fliesen & Klebevinyl
- Wände: hochwertiger Knauf Raumklima-Scheibenputz

Ausstattung

Raumaufteilung:

Die Immobilie besteht aus einer großzügigen Hauptwohnung (7 Zimmer, 2 Bäder auf 165 qm) sowie einer separaten Einliegerwohnung (4 Zimmer, 1 Bad auf 89 qm).

Ein außergewöhnliches Zuhause mit viel Platz, toller Ausstattung und nachhaltiger Energietechnik – perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage.

Der Außenputz wurde erst im Sommer 2025 fertiggestellt und befindet sich daher in einem neuwertigen Zustand.

Die Hauptwohnung bietet ein außergewöhnlich großes Potenzial und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der sehr hohen Decken besteht die Option, den Dachboden auszubauen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Auch die Kinderzimmer lassen sich kreativ erweitern: Hier kann jeweils eine zweite Ebene aus Holz mit Leiter integriert werden – ein absolutes Highlight für Kinder, das nicht nur zusätzlichen Platz schafft, sondern auch für eine besondere Wohnatmosphäre sorgt.

Außerdem ist eine Garage + Keller mit 9x4,5 m genehmigt.

Ein weiterer großer Vorteil sind die äußerst niedrigen Betriebskosten. Durch die installierte PV-Anlage werden diese deutlich reduziert – ein entscheidender Pluspunkt, insbesondere in Zeiten steigender Öl- und Gaspreise.

Entspricht 2.657,48 € / qm Wohnfläche

1 Zimmer noch in Fertigstellung, sowie weitere Restarbeiten

Hauptwohnung:

- Offener, familienfreundlicher Grundriss
- 2 Etagen
- 2 beeindruckende Lufträume
- 2 moderne Tageslichtbäder (1 Badewanne, 2 Duschen, 2 WCs)
- Hochwertige Einbauküche von Schüller mit Siemens-Geräten (inkl. Dampfgarer, Backofen, Induktionskochfeld, Spülmaschine)
- Großzügige Wohnbereiche mit viel Tageslicht
- Tolle Terrasse in Süd-Ausrichtung
- OG noch in Fertigstellung (Kind II komplett: Boden, Putz, Holzdecke; Bad: Putz; Kind I: Putz; Eltern + Ankleide jeweils eine Wand mit Tapete fertigstellen)

Einliegerwohnung:

- 1 Etage
- Separater Zugang
- Eigene Küche (im Besitz der aktuellen Mieter, nicht im Kaufpreis enthalten)
- Derzeit vermietet – Mieteinnahmen 700 € monatlich

Außenbereich & Parken:

Großzügiger Garten mit Gestaltungspotenzial

3 Stellplätze

Teilweise fertiggestellte Außenanlagen (Einfahrt, Hecke, Terrassen, Rasen). Restarbeiten werden noch erledigt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Attraktive Mieteinnahmen durch vermietete Einliegerwohnung – ideale Unterstützung bei der Finanzierung!

Moderne Architektur mit versetztem Pultdach und seltenen Eckfenster-Elementen!

Neuwertiger Zustand

Provisionsfrei

Energieausweis wird noch nachgereicht

Die Außenanlage wird teilweise noch fertiggestellt, es sei denn der Käufer möchte es anderweitig fertigstellen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse – ideal für Familien und Ruhesuchende.

Kindergarten in 600 m

Grundschule in 2 km

Marktheidenfeld in 7 km mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen

Lohr ca. 15 Min, Würzburg ca. 30 Min

Schnelle Anbindung an die A3 in 15 Min

Naturnahe Umgebung mit Feldern und viel Erholungswert

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Bad Erdgeschoss mit Dusche



Flur Obergeschoss mit Luftraum

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Luftraum



Küche Erdgeschoss

Exposé - Galerie

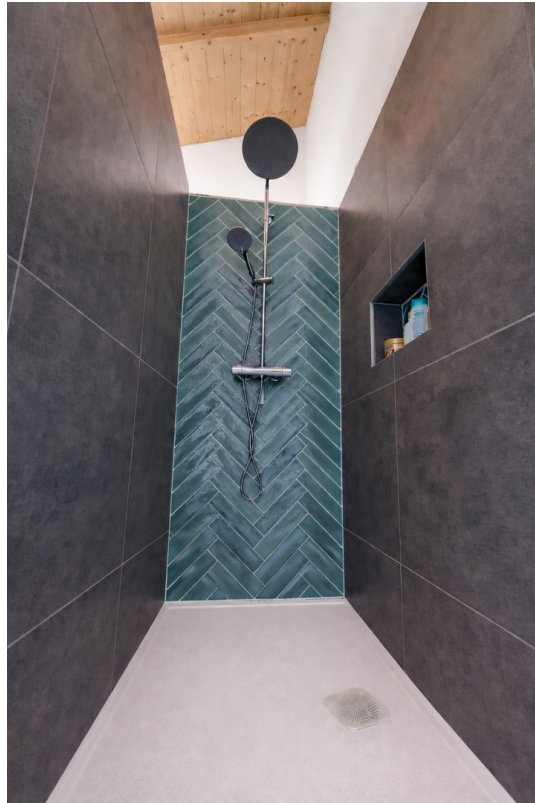


Eltern



Kind I

Exposé - Galerie

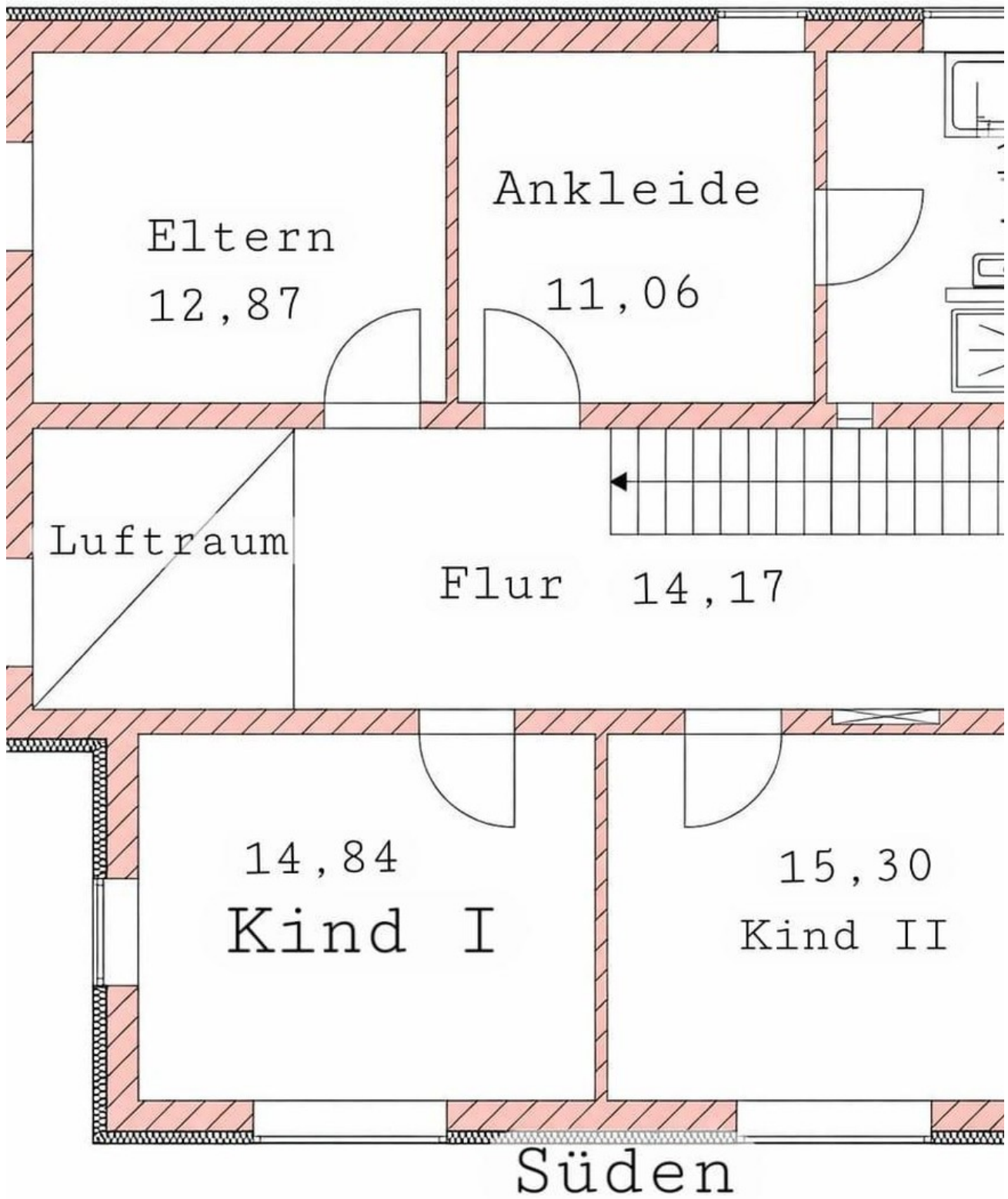


Dusche Obergeschoss



Bad Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

