

# Exposé

## Einfamilienhaus in Roigheim

**Großzügige Toskanavilla zu verkaufen; Ohne Makler Nur für Kurze Zeit!**



Objekt-Nr. OM-451992

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna

74255 Roigheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	792,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	163,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	195,60 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wird zur Zeit direkt von den Eigentümern verkauft! Keine Maklerprovision fällig, wenn Sie sich gleich melden! Wird in sehr kurzer Zeit nur durch Makler zu erwerben sein!

Dieses exklusive Einfamilienhaus mit 5 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> (plus Terrasse, Carport und Gartenhäuschen) befindet sich auf einem ca. 792 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Rande von Roigheim. Das Haus wurde mit hochwertiger Ausstattung massiv erbaut und bietet mit seinen 2 Vollgeschossen und 3 großzügigem Badezimmern (mit Badewannen, Duschen, sogar einer Sauna!) viel Platz und Komfort für die ganze Familie.

Der Carport bietet zusätzlichen Schutz für Ihre Fahrzeuge. Außerdem gibt es noch einen Stellplatz für zwei Autos auf der anderen Seite des Hauses. Das Haus ist barrierefrei zugänglich und besitzt eine ergonomische Treppe, was ein bequemes Wohnen für alle Generationen ermöglicht. Die großzügige Immobilie ist ideal für Familien, die Wert auf Wohnqualität legen. Verhandlungen sind ausdrücklich erwünscht.

## Ausstattung

Kaminofen, zwei Badewannen, Sauna, Fußbodenheizung, regenerative Lüftungsanlage mit Allergiefiltern, hochwertige Fliesen, Steinplatten-Terrasse, Carport und Stellplatz für je zwei Autos, gepflegter ebener Garten durch Pflanzringe befestigt, mit einem kleinen Wasserspiel

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Roigheim ist eine charmante Gemeinde im Neckar-Odenwald-Kreis, die eine gute Anbindung an die umliegenden Städte Heilbronn, Mosbach und Möckmühl (5 km) bietet. Die Lage im Grünen lädt zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind in den nahegelegenen Orten gut erreichbar. Die gute Infrastruktur und die ruhige Wohnlage machen Roigheim zu einem attraktiven Wohnort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Carport und Eingang

# Exposé - Galerie



2. Stellplatz für 2 Autos



Terrasse

# Exposé - Galerie



Kamin im Wohnzimmer



Bad im Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppe von ober

# Exposé - Galerie



1. Badezimmer mit Sauna



1. Badezimmer mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Gast-/Kinderschlafzimmer



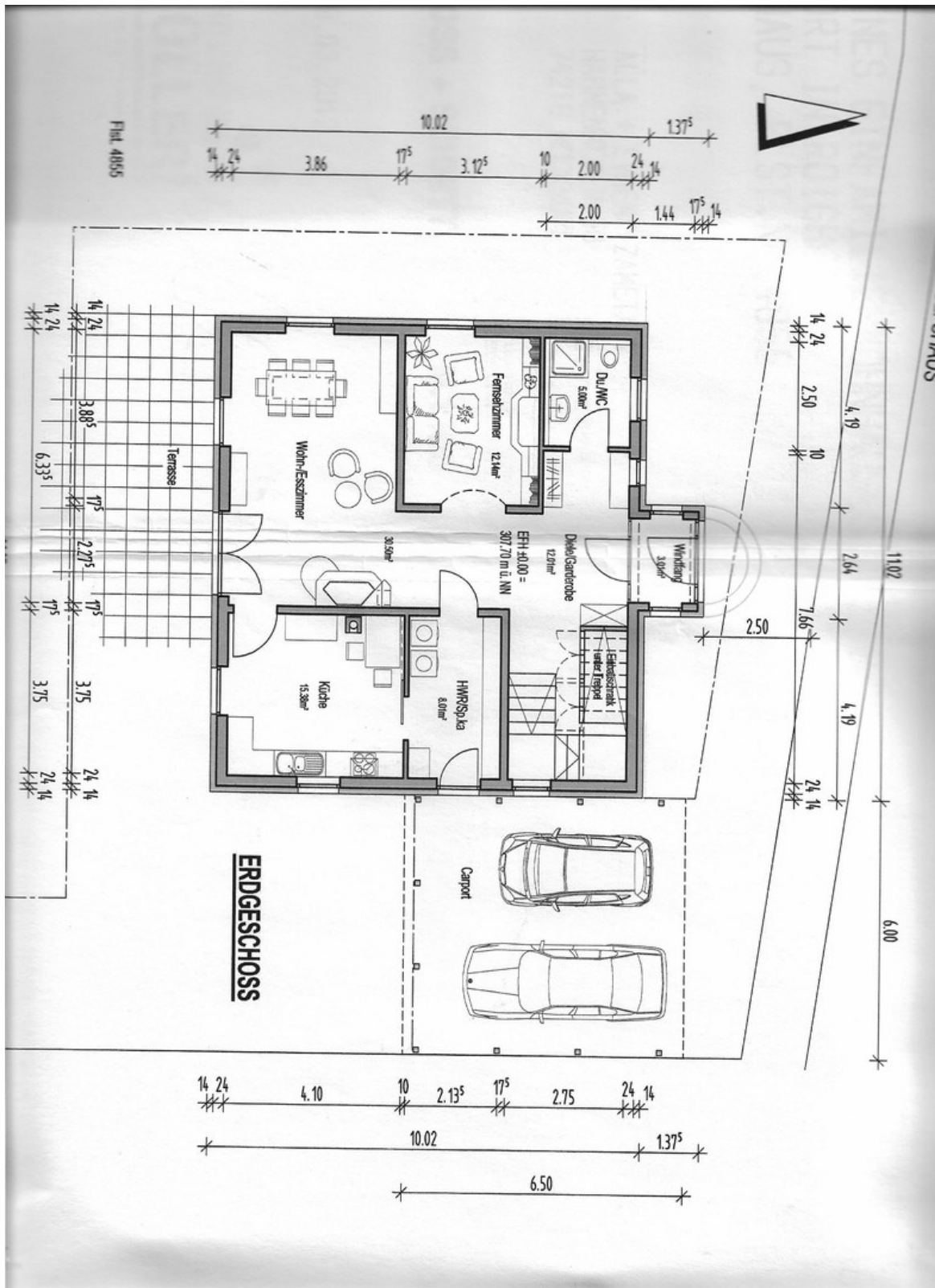
Elternbad, Badewanne, Bidet

# Exposé - Galerie



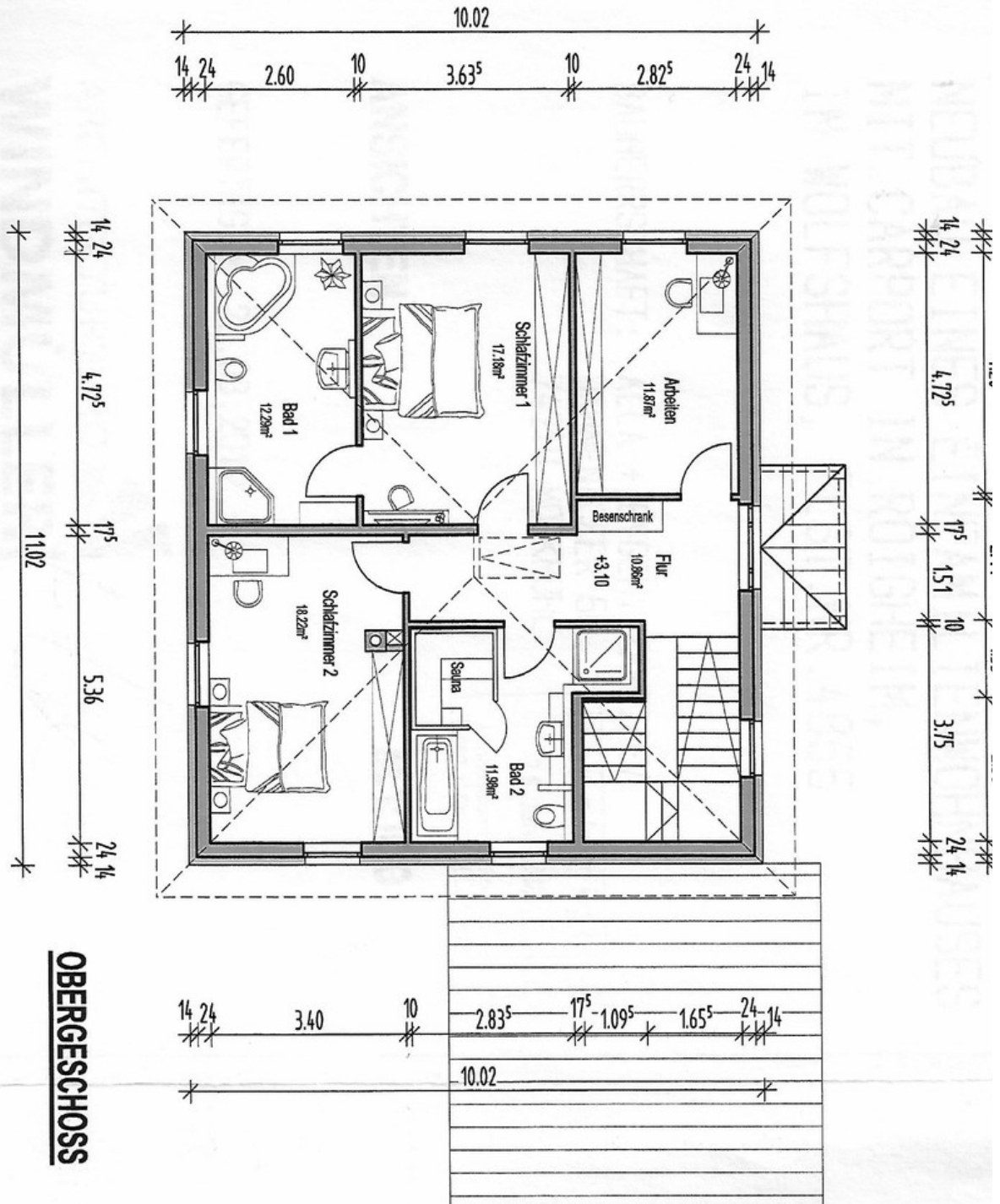
Elternbad mit Dusche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss