

Exposé

Doppelhaushälfte in Rothenburg ob der Tauber

Doppelhaushälfte mit großem Grundstück in Rothenburg ob der Tauber



Objekt-Nr. OM-454384

Doppelhaushälfte

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
M. Heinitz

91541 Rothenburg ob der Tauber
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	620,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	152,56 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Rothenburg ob der Tauber verbindet solide Bauweise, durchdachte Raumaufteilung und ein großzügiges Grundstück zu einem idealen Lebensmittelpunkt.

Bereits beim Ankommen überzeugt die Immobilie durch ihre klare Struktur, die eigene Garage mit direktem Zugang sowie einem zusätzlichen Stellplatz. Das Haus im Überblick:

- 152,56 m² Wohnfläche
- 620 m² Grundstück
- schöner Garten mit hohen Bäumen
- Baujahr 1990
- voll unterkellert
- Dachgeschoss ausgebaut und vielseitig nutzbar

Modernisierungen:

- moderne Gasheizung (2017)
- Dach neu eingedeckt (2019)
- solide Bauweise ohne Feuchtigkeitsprobleme

Ausstattung

Raumkonzept:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich.

Die Küche ist funktional angebunden, ergänzt durch Gäste-WC und Eingangsbereich mit eingebauter Garderobe.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer mit einem großzügigen Bad, sowie ein Arbeitszimmer zur Verfügung.

Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet viele zusätzliche Möglichkeiten. Der Dachspitz, begehbar durch eine Ausziehleiter, bietet weitere Ausbaufäche oder Stauraum.

Der solide Keller bietet neben dem separaten, modernen Heizungskeller weitere Kapazitäten mit großem Hobbyraum, Lagerraum und Waschküche.

Das ca. 620 m² große Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der gewachsene Baumbestand verleiht dem Garten Charakter und Privatsphäre.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Modernisierungen:

- moderne Gasheizung (2017)
- Dach neu eingedeckt (2019)
- solide Bauweise ohne Feuchtigkeitsprobleme

Lage

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage von Rothenburg ob der Tauber – außerhalb der historischen Altstadt, ruhig, familienfreundlich und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Aussenansicht Süd-West

Exposé - Galerie



Aussenansicht Süd-West



Westansicht vom Garten aus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Kind 2 OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Studio DG



Arbeiten/ Gast OG

Exposé - Galerie

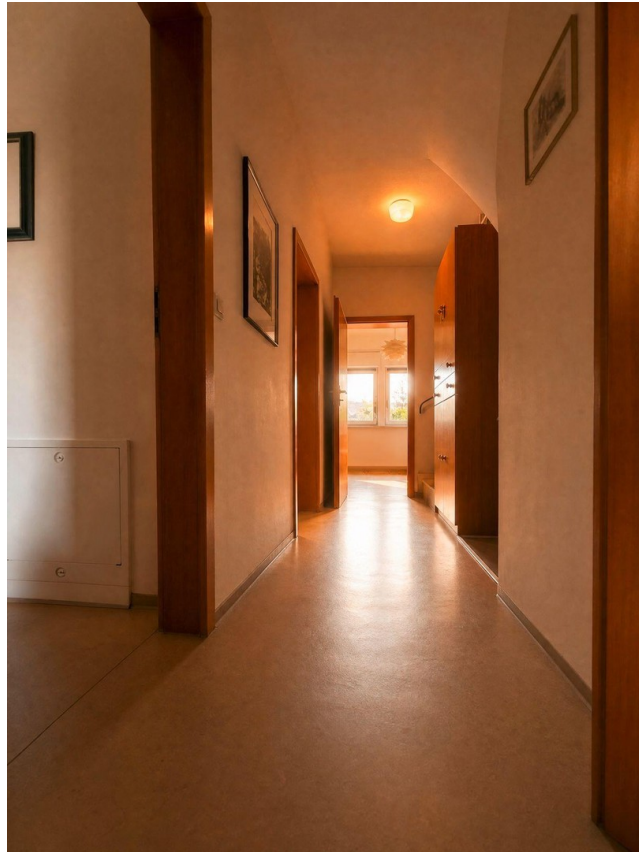


Kind 1 OG



Eltern OG

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Hobby/ Studio UG

Exposé - Galerie



Waschküche UG



Heizungskeller UG

Exposé - Galerie



Flur und Zugang Spitzdach OG



Küche EG

Exposé - Galerie



Windfang/ Garderobe EG

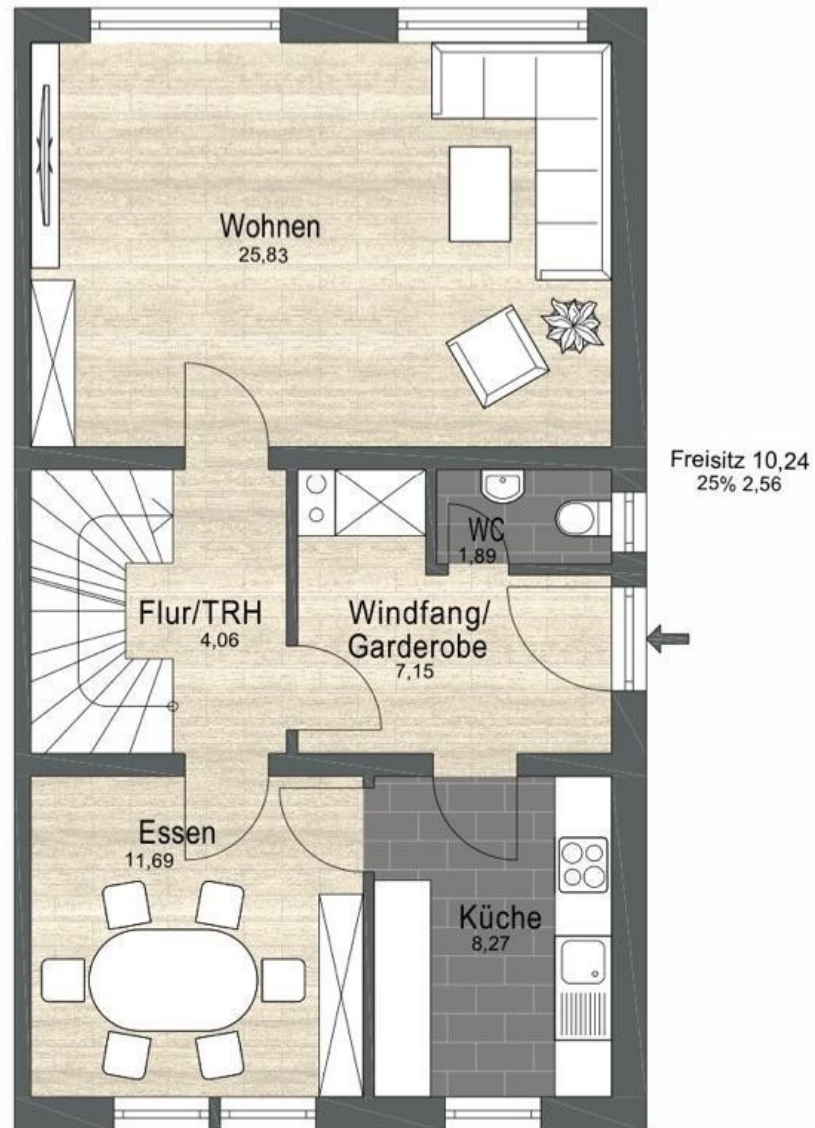
Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

DG

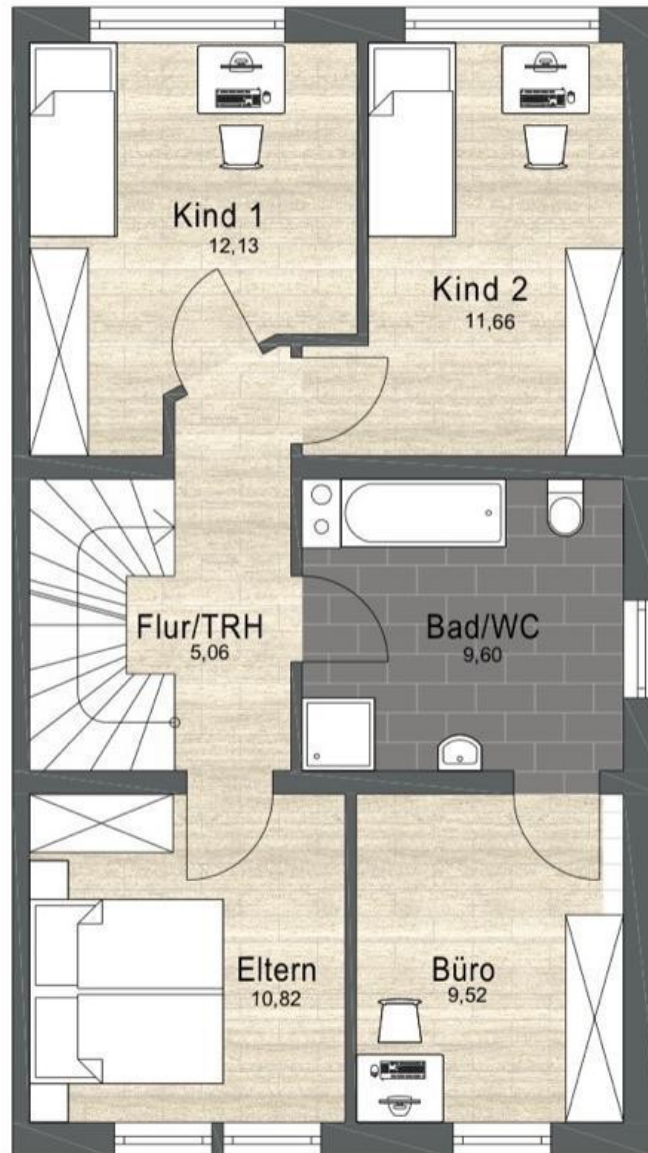
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

EG

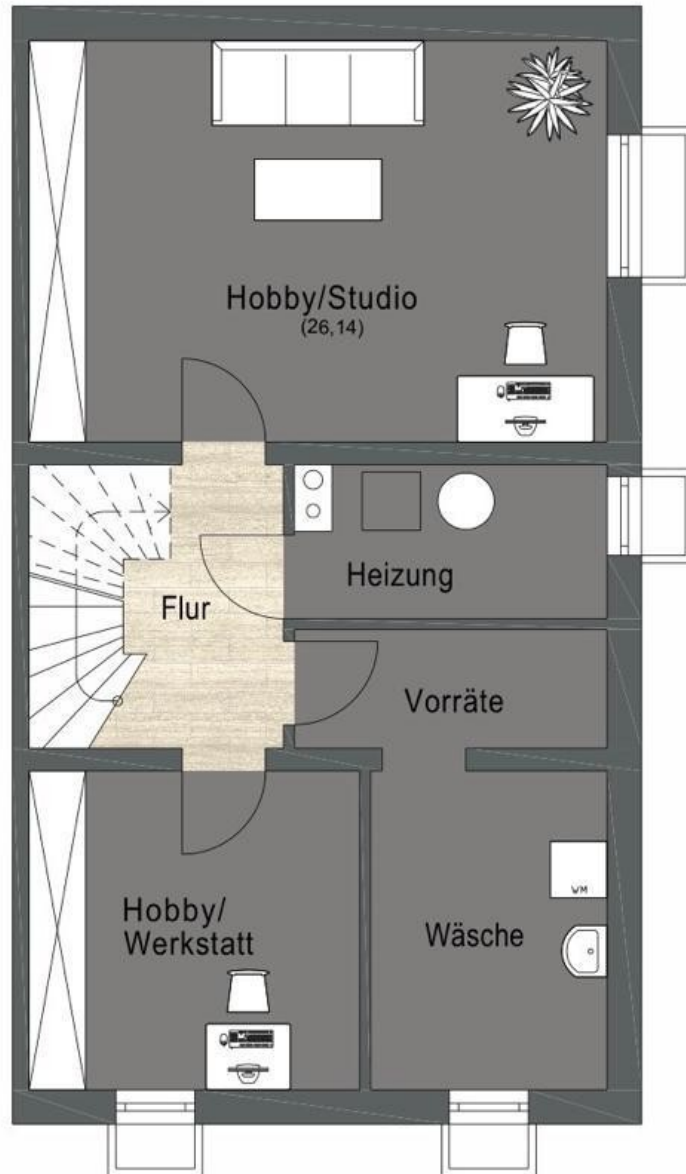
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

1. OG

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

UG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis

POWERPASS PPWG-8648 www.POWERPASS.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. 10. 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2026-006371722 3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 31,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch: 130,1 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch: 143,1 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 130,10 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.23	31.12.23	Erdgas H	1,1	23.555	4.104	19.451	1,11
01.01.24	31.12.24	Erdgas H	1,1	26.046	4.104	21.942	1,12
01.01.22	31.12.22	Erdgas H	1,1	23.922	4.104	19.818	1,09

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus