

Exposé

Einfamilienhaus in Rot am See

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-464691

Einfamilienhaus

Verkauf: **729.000 €**

74585 Rot am See
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	769,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	124,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ankommen, wohlfühlen und Zuhause sein.

In begehrter Randlage des beliebten Baugebiets „Stöcke“ in Rot am See erwartet Sie eine Immobilie, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnliches Raumgefühl auf ideale Weise miteinander verbindet.

Das im Jahr 2018 fertiggestellte Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung bietet mit ca. 160m² Wohnfläche, ca. 124 m² Nutzfläche sowie einem großzügigen Grundstück von 769 m² viel Platz für die ganze Familie.

Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie die hochwertige Bauqualität und die durchdachte Planung. Die großzügige Diele empfängt Sie mit einer angenehmen Atmosphäre. Von hier gelangen Sie direkt in die große Doppelgarage, die nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sondern zusätzlich über einen praktischen Werkstattbereich verfügt.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die moderne Küche mit Kochinsel lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Durch die elegante Glasschiebetür gelangen Sie auf die sonnige Terrasse in Westausrichtung – der perfekte Ort, um den Feierabend bei einem Glas Wein in der Abendsonne ausklingen zu lassen.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit zwei großzügigen Kinderzimmern, einem Elternschlafzimmer mit separatem Ankleideraum sowie einem exklusiven Wellnessbad.

Ein absolutes Highlight ist die beeindruckende, rund 44 m² große Dachterrasse. Ob entspanntes Frühstück an warmen Sommertagen, Sonnenbaden oder gemütliche Grillabende mit Freunden – hier genießen Sie einen zusätzlichen Wohnraum unter freiem Himmel. Die großzügige Markise spendet dabei angenehmen Schatten und macht die Terrasse zu einer echten Wohlfühloase.

Das luxuriöse Badezimmer mit Doppelwaschbecken, WC sowie einer hochwertigen Home Deluxe Wellness-Dusche mit Hydromassagefunktion und integrierter Badewanne bietet Ihnen jeden Tag ein kleines Stück Urlaub. Direkt vom Bad gelangen Sie ebenfalls auf die Dachterrasse.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Technikraum stehen Ihnen zwei großzügige Hobbyräume zur Verfügung. Einer davon wurde bereits als Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC ausgebaut – Ihr persönlicher Rückzugsort zum Entspannen und Abschalten.

Die separate Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Zugang und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – sei es zur Vermietung, als Bereich für Familienangehörige, Gäste oder als Homeoffice. Ein eigener Stellplatz rundet diesen Bereich ab.

Der liebevoll angelegte Außenbereich mit Gartenhaus und überdachter Grillecke bietet ausreichend Platz für Kinder, Hobbygärtner oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Ausstattung

Bei dieser Immobilie wurde besonderer Wert auf Qualität, Komfort und Energieeffizienz gelegt.

Die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit der Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima und niedrige Energiekosten. Ergänzt wird das nachhaltige Energiekonzept durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 36 Modulen und ca. 10 kWp Leistung sowie einem Stromspeicher.

Die dreifach verglasten Kunststofffenster der Marke Rehau bieten hervorragende Wärmedämmung und Schallschutz. Hochwertiger Reibputz an sämtlichen Innenwänden sowie zahlreiche eingelassene LED-Deckenspots verleihen dem Haus eine moderne und elegante Atmosphäre.

Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und AEG-Elektrogeräten aus dem Jahr 2018 ist bereits im Kaufpreis enthalten. Dank Soft-Close-Funktion schließen sämtliche Schranktüren und Schubladen besonders komfortabel und geräuscharm.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die bereits vorhandene Vorbereitung für Kaminöfen auf allen Ebenen des Hauses. Die erforderlichen Anschlüsse wurden vorgesehen, sodass bei Bedarf sowohl im Erdgeschoss als auch im Dach- und Untergeschoss ein Kamin installiert werden kann. Damit schaffen Sie zusätzliche Gemütlichkeit und eine ganz besondere Wohnatmosphäre.

Weitere Highlights:

- * Energieeffizienzklasse A+
- * KfW-70-Standard
- * Große Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- * Direkter Zugang ins Haus
- * Zusätzlicher Werkstattbereich in der Garage
- * Hochwertige Aluminium-Haustür
- * Große Dachterrasse mit Markise
- * Sauna mit Dusche und WC
- * Gartenhaus
- * Überdachte Grillecke
- * Außenstellplatz für die Einliegerwohnung
- * Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat

Hinweis: Die vorhandenen Grundrisse basieren auf den ursprünglichen Planunterlagen. Im Zuge der Bauausführung wurden einzelne Änderungen vorgenommen. Daher können die tatsächlichen Gegebenheiten teilweise von den dargestellten Grundrissen abweichen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Sauna, Einbauküche

Lage

Wohnen, wo andere ihre Ruhe suchen.

Die Immobilie befindet sich in besonders attraktiver Randlage des jungen und beliebten Wohngebiets „Stöcke“ in Rot am See. Hier genießen Sie die Vorzüge eines modernen Wohngebiets in Verbindung mit einem hohen Maß an Ruhe, Privatsphäre und Naturnähe.

Die Lage ist ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Felder, Wiesen und Spazierwege befinden sich praktisch vor der Haustür und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten ein.

Rot am See bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Gastronomie sowie vielfältige Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Sie bequem nach Crailsheim, Schwäbisch Hall, Künzelsau oder Heilbronn. Auch der Bahnhof Rot am See sorgt für eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Luftaufnahme

Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Diele

Exposé - Galerie



Garderobe/Abstellkammer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnen Essen



Wohnen Essen

Exposé - Galerie



Wohnen Essen



Bad Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Galerie Dachgeschoss



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Galerie

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Sauna

Exposé - Galerie



Dusche / WC Untergeschoss



Große Doppelgarage

Exposé - Galerie



Terrasse Westausrichtung



Garten

Exposé - Galerie



Eingang Einliegerwohnung



Eingang Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung

Exposé - Galerie

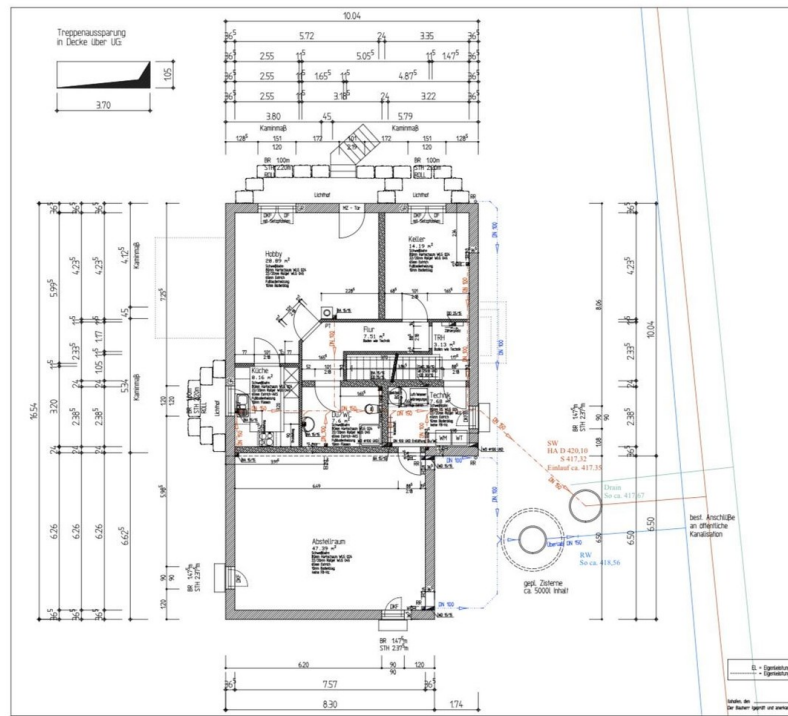


Bad Einliegerwohnung

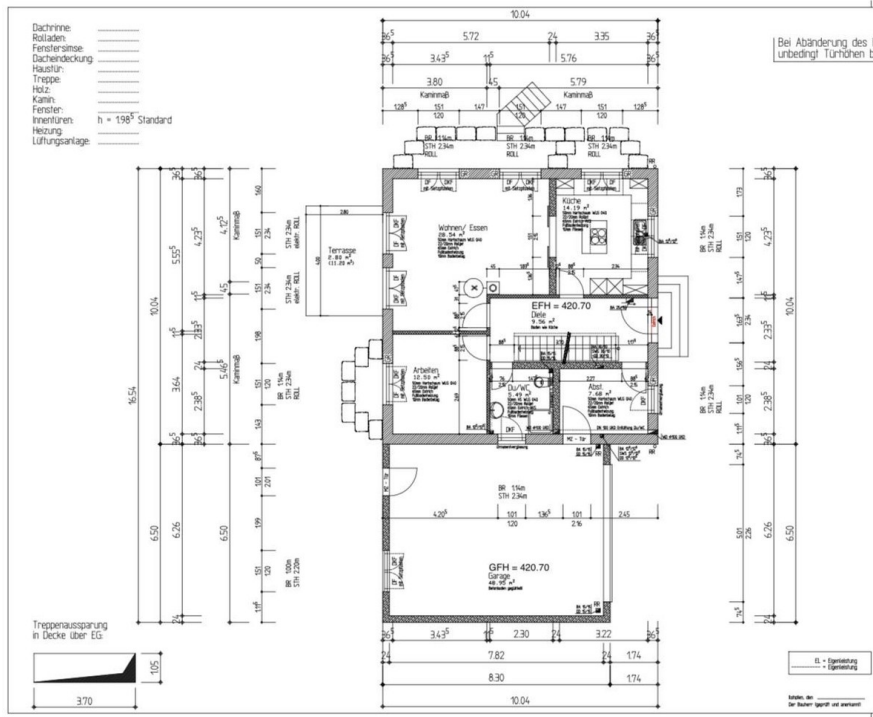


Bad Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss