

Exposé

Einfamilienhaus in Roth

Sonnendurchflutetes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. OM-474381

Einfamilienhaus

Verkauf: **820.000 €**

Ansprechpartner:
Dominik Ritter

91154 Roth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	536,00 m²	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	120,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen: Dieses freistehende Einfamilienhaus verbindet den Charme der 1960er Jahre mit einer umfassenden Modernisierung und hochwertigen Ausstattungsdetails. Individuelle Schreinerarbeiten, große Fensterflächen und der freie Blick ins Grüne prägen den Charakter des Hauses.

Auf einem 536 m² großen Grundstück in einer ruhigen Wohnlage von Roth stehen rund 125 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen zur Verfügung. Durch die leichte Hanglage sind die Wohnräume besonders hell und bieten einen schönen Ausblick ins Grüne.

Mittelpunkt des Hauses ist der offen gestaltete Wohnbereich mit maßgefertigten Einbauten, einem gemütlichen Sitzfenster und einem hochwertigen Leda-Holzofen mit Wärmestein. Die sonnige Südterrasse mit einer von altem Wein bewachsenen Pergola und der gepflegte Garten erweitern den Wohnraum nach draußen.

In den Jahren 2021 und 2022 wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Neben zahlreichen individuellen Schreinerarbeiten wurden auch energetische Maßnahmen umgesetzt, sodass das Haus heute eine gelungene Verbindung aus zeitgemäßem Wohnkomfort und dem Charakter seines Baujahres bietet.

Ausstattung

- Individuell gefertigte Schreinerküche
- Fußbodenheizung, Wandheizung und Heizkörper
- Parkett- und Sichtestrichböden (Beton Ciré)
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster (flächenbündig innen & außen) von Josko mit Dreifachverglasung (2021)
- Gemütliches Sitzfenster
- Maßgefertigte Schreiner-Innentüren (Sonderhöhe 2,10m), im Erdgeschoss flächenbündig
- Individuell gefertigte Schreiner-Treppe
- Stahl-Glas-Tür als Windfang im Eingangsbereich
- Gira-Schalterprogramm
- Hochwertige Sanitärausstattung (von u.a. Steinberg)
- Leda-Holzofen mit Wärmestein
- Glasfaseranschluss vorhanden

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Modernisierungen: Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden unter anderem folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Hochwertige Neugestaltung der Innenräume: Öffnung des Wohnbereichs mittels fachgerechtem Stahlträgerinbaus
- Premium-Fenster von Josko mit Dreifachverglasung
- Individuelle Schreinerküche

- Erneuerung von Bädern und Ausstattung (neue Rohre)
- neue Stromleitungen (inkl. Saunaanschluss)
- Neue Bodenbeläge
- Komplette Fassadenerneuerung und Fassadenanstrich (2022)
- Spenglerarbeiten an Gaubenfenstern und Dachrinnen (2022)
- Balkonkraftwerk von Anker mit 4 Solarplatten und 2,7kW Speicher

Keller & Ausbaupotenzial:

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit einer zweiten Küche, zwei weiteren Zimmern sowie einem Hauswirtschaftsraum zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Dachboden bietet zusätzlich attraktives Ausbaupotenzial. Die Schaffung einer weiteren Wohnebene ist grundsätzlich möglich und eröffnet zusätzlichen Raum für Familie, Homeoffice oder Gäste.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnsiedlung in Roth. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und einem angenehmen, freundlichen Miteinander. Familien, Paare und alle, die ein ruhiges Wohnumfeld schätzen, finden hier ein Zuhause mit hoher Lebensqualität. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Roth mit S-Bahnverbindungen nach Nürnberg ist ebenfalls gut erreichbar. Über die B2 sowie die nahegelegenen Autobahnen A6 und A9 besteht zudem eine sehr gute Anbindung an Nürnberg und die umliegende Region.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

