

Exposé

Reihenendhaus in Rottenburg am Neckar

Fantastisches Reihenendhaus mit PV-Anlage, Holzofen und tollem Terrassenbereich



Objekt-Nr. OM-294080

Reihenendhaus

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Bareither

72108 Rottenburg am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	209,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	22,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in Ergenzingen in einer ruhig gelegenen Sackgasse. Sowohl

Im Erdgeschoss des Objektes befinden sich, ausgehend vom Eingangsbereich, eine Gästetoilette, der große Keller (22m² Nutzfläche) sowie ein bislang als Kinderzimmer genutztes Zimmer.

Herzstück des Objektes ist der im 1. OG befindliche Wohn- & Essbereich mit offener Küche, Holzofen und Zugang zu Terrasse und Garten. Der helle Wohn- & Essbereich bietet ausreichend Möglichkeiten um Feste zu feiern oder um einfach nur gemütlich den Abend ausklingen zu lassen. Die mit der Küche verbundene Theke bietet sowohl Sitzplätze, als auch die Möglichkeit der Teilnahme am Geschehen in der Küche.

Die Speisekammer rundet den Küchenbereich durch ausreichend Aufbewahrungsmöglichkeiten ab.

Der tolle ruhig gelegen Terrassenbereich lädt jederzeit zum verweilen ein. Hier kann man die Ruhe genießen oder sich mit dem Backsteingrill austoben. Die ausziehbaren Dachjalousien sowie die zwei großen Sonnenschirme gewähren auch im Hochsommer ausreichend Schatten. Auf der begehbaren Garage befindet sich noch ein Gartenhäuschen, dass zusätzlichen Platz für Gartengeräte bietet. Der in Hanglage liebevoll gepflegte Gartenbereich bietet auch für Gartenliebhaber Möglichkeiten sich auszuleben.

Im 2. OG befinden sich ausgehend vom Flur die beiden Kinderzimmer, das Schlafzimmer sowie das mit zwei Fenstern versehene Tageslichtbad.

Abgerundet wird das Objekt durch die im 3. OG befindliche offene Galerie, die entweder als zusätzliches Zimmer oder einfach nur als Stauraum verwendet werden kann.

Die 8m tiefe und 3m breite Garage bietet neben dem Stellplatz noch ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Holzlager und einer Werkbank.

Ausstattung

Da die bisherigen Eigentümer und Bewohner davon ausgingen hier alt zu werden ist das Objekt in einem sehr gepflegten Zustand. Sie trennen sich nur aufgrund des geplanten familienbedingten Umzugs zum kürzlich geborenen Enkelkind.

In den letzten Jahren wurden folgende Renovierungsmaßnahmen/Installationen vorgenommen:

- 2022: PV-Anlage 6,925 kWp sowie einer Batterie
- 2022: Wasserspeicher mit Heizstab - von der PV-Anlage gespeist
- 2021: Austausch Terrassenplatten und Gartengestaltung (Grill, Gartenhäuschen etc.)
- 2019: Austausch Küchenplatte und Küchenfronten
- 2019: Einbau Terrassenüberdachung (Stahlkonstruktion mit Glasdach)
- 2017: Einbau eines hochwertigen (Wodtke Casa) Holzofens samt Schornstein
- 2017: Austausch Böden im Wohn- & Essbereich
- 2017: Begrünung & Erneuerung Garagendach

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Anfragen gerne an ergenzingerfamilienheim@gmx.de

Wir bitten von Makleranfragen abzusehen.

Lage

Die Bahn als auch das Zentrum befinden sich fußläufig in nur wenigen Minuten Entfernung.

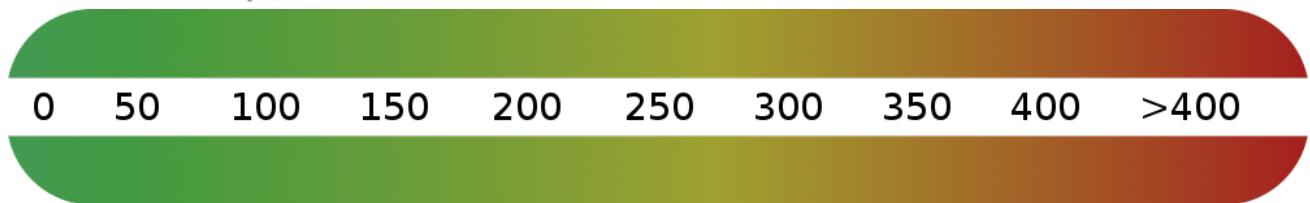
Ergenzingen bietet neben Kindergärten, einer Apotheke und Schulen auch Einkaufsmöglichkeiten für den Alltag. Die Anbindung zur A81 ist ideal und schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	95,58 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

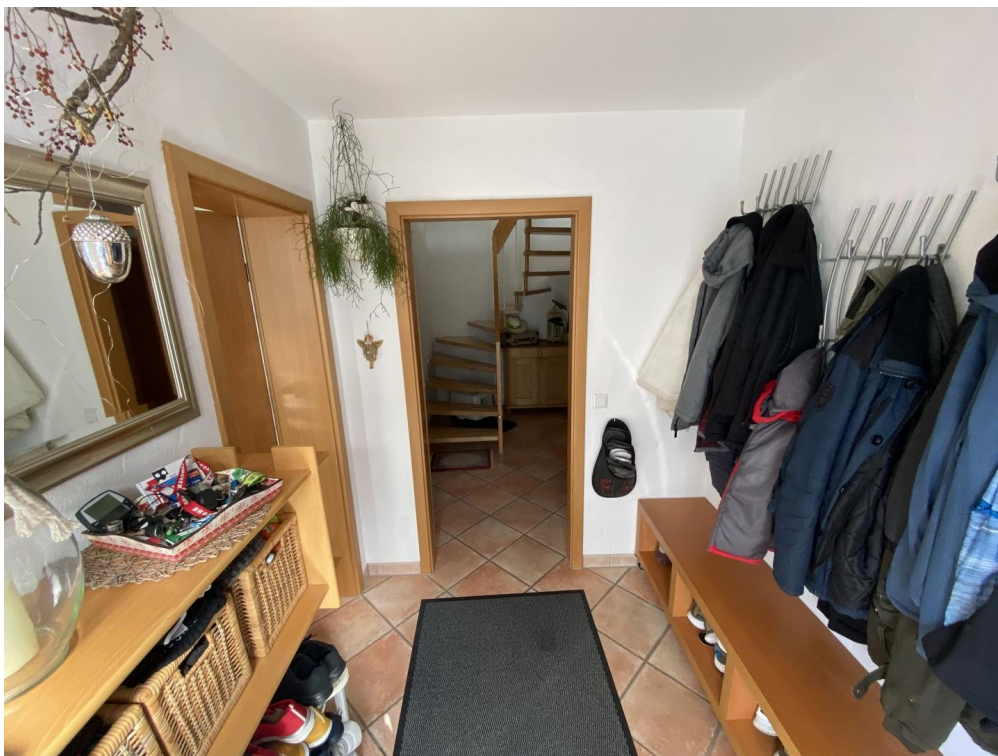


Eingang & Garage

Exposé - Galerie



Gebäudefront

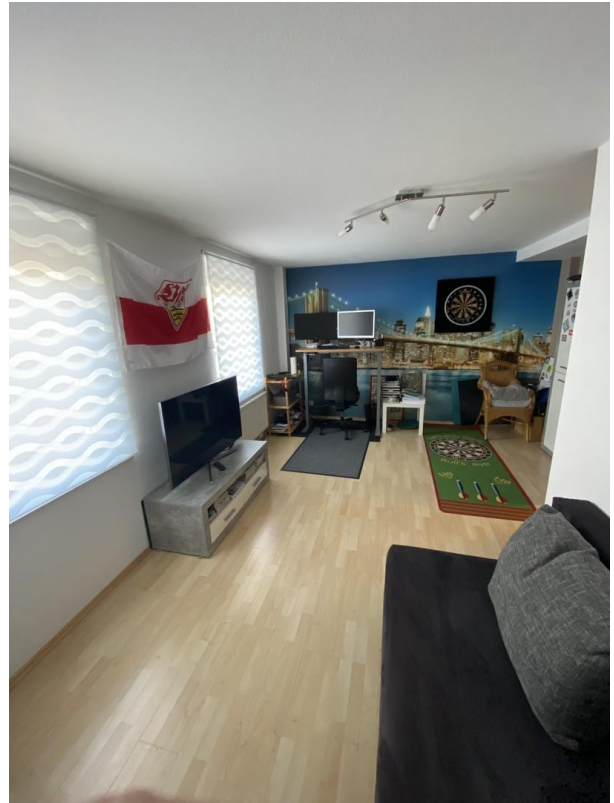


Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer UG 1



Kinder-/Arbeitszimmer UG 2



Wohn- & Esszimmer 1

Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer 2



Wohn- & Esszimmer 3

Exposé - Galerie



Kaminofen



Terrasse & Garten 1

Exposé - Galerie



Terrasse & Garten 2



Terrasse & Garten am Abend

Exposé - Galerie



Terrasse & Garten 3



Terrasse & Garten 4

Exposé - Galerie



Hausrückseite



Terrasse & Garten 5



Terrasse & Garten 6

Exposé - Galerie



Garten



Flur 2. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. OG



Kinderzimmer 1 2. OG



Kinderzimmer 2 2. OG

Exposé - Galerie



Bad 2. OG



Galerie 3. OG