

Exposé

Einfamilienhaus in Rothenburg

Einfamilienhaus mit Einliegerwhg. + 2. Haus, toller Ausblick



Objekt-Nr. OM-294853

Einfamilienhaus

Verkauf: **640.000 €**

Telefon: 0174 3981008

91541 Rothenburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.395,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	320,00 m ²	Garagen	7
Nutzfläche	500,00 m ²	Stellplätze	15
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

WICHTIG!!!! Gegen Gebot!!!! Der angegebene Preis ist der derzeitige Mindestgebotspreis. Der Schätzwert der Immobilie liegt bei ca. 900.000€. Zum Verkauf steht unser modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit gehobener Ausstattung auf 2395 m² Grund, sowie ein weiteres Wohnhaus/Ferienhaus/Geschäftshaus (Wohnfläche 100m² zzgl. ca. 200m² Halle/Werkstatt/Garage) auf ca. 600m² Grund.

Das Anwesen befindet sich auf einem sehr schön angelegtem Grundstück.

Das Hauptgebäude wurde massiv mit Ytong errichtet, ist voll unterkellert und bietet Platz für mindestens zwei Familien oder für die Großfamilie auf ca. 320m² Wohnfläche. Der Speicher kann noch ausgebaut werden und würde ca. weitere 75 m² Wohnfläche bieten. Der Ausbau ist bereits vorbereitet (Dämmung und Vertäfelung sowie Strom). Es ist bereits Gedämmt, die Heizung ist neuwertig (2019), somit muss nichts energetisch gemacht werden.

Die Ausstattung ist gehoben: elektrische Rollläden im gesamten Haus, Fußbodenheizung im EG (außer Schlafräume) und OG (hier nur Badezimmer), Smarte Heizungssteuerung, Kaminholzofen, großer pflegeleichter Außenpool 6m Durchmesser mit massivem Poolhaus mit Terrasse teilüberdacht (Genießen Sie Urlaub und Erholung im eigenen Garten), Außenkamin auf der Terrasse im EG, Alarmanlagensystem, Videoüberwachung, Spanndecken mit Einbaustrahlern LED und eigener Gartenbrunnen welcher zur Gartenbewässerung, oder zum Wäschewaschen dient. Die Solaranlage 12,5KWP mit 10KW Speicher macht Sie nahezu autark.

Seit 2018 umfassende Sanierungsarbeiten:

- Buderus Niederbrennwert ÖL Heizung 2019
- Fußbodenheizung und Estrich neu verlegt im EG
- Bodenbeläge neu im EG und OG
- Beide Küchen neu (EG und OG) in Hochglanz weiß, im EG mit Kücheninsel und Premium Küchengeräten gegen Ablöse
- offenes Wohnkonzept im EG
- Gäste-WC neu
- Smarte Heizungssteuerung im ganzen Haus
- Fassade erneuert (Holz und Anstrich inkl. Untersichten)
- Garten pflegeleicht angelegt
- Neue Haustüren mit höchsten Sicherheitsstandards
- Neue Stromleitungen
- Neuer Zählerkasten mit digitalem Stromzähler
- Teilweise neue Fensterscheiben
- LED Beleuchtung
- Warmwasser zusätzlich über Solar
- Internet mit 250 m/Bit Glasfaser
- Kaminholzofen im Esszimmer in 2022
- Werkstatt komplett neu abgesichert in 2023
- Kellerfenster alle erneuert in 2023

1. Gebäude 320m² Wohnfläche

(Die Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den Grundrissen)

EG: 3 Schlafzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Wellnessbad, Gäste-WC

OG: 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, modernes Badezimmer

2. Gebäude auf ca. 600 m² Grund massiv in Ziegelbauweise errichtet, nicht unterkellert.
(dieses Gebäude könnte auch an Gewerbe vermietet werden, oder als Ferienhaus tageweise vermietet werden, oder selbst bewohnt werden)

- Büro / Wohnfläche ca.100m² auf 2 Etagen
- Holzfenster mit Thermopaneverglasung
- Fensterbänke Marmor
- Eingangstüren einbruchhemmend
- 3 Räume, zzgl. Badezimmer mit Dusche und separates WC
- Werkstattfläche mit mehreren Sektionaltoren ca. 100m² mit Druckluft, Starkstrom und Wasser
- zweite Werkstatt oder Garage ca. 40m²
- Große Lagerfläche über der gesamten Werkstatt inkl. Strom kann zusätzlich zum Wohnraum/Büro ausgebaut werden.
- Heizraum mit eigener Heizung mit Öltank
- Alarmsicherung
- LED Beleuchtung

Extra Baugrund, ca. 900 m²

- neben dem Gewerbegebäude kann noch ein weiteres Wohnhaus /Doppelhaus oder eine Gewerbehalle errichtet werden.

Gesamtgrundstücksfläche 3895 m².

Keine Angst, die Grundsteuer bleibt günstig, neuer Bescheid liegt vor und kann eingesehen werden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bei Interesse besteht natürlich die Möglichkeit zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, bei dem Sie bitte von Ihrer Bank eine aktuell gültige Finanzierungsbestätigung, gerne Objektbezogen, oder Bonitätsauskunft dabei haben.

Lage

Lage: Landkreis Rothenburg ca. 10km vor den Toren der Stadt.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im näheren Umkreis vorhanden.

Ärzte und Fachärzte sind auch alle im Umkreis. In Rothenburg ist ein Krankenhaus des Klinikum Ansbach.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in der Gemeinde, weiterführende Schulen in Rothenburg.

Der Nächste Bahnhof ist ca. 2 Kilometer entfernt.

Sie genießen die Ruhe auf dem Land und haben alles was Sie brauchen im näheren Umkreis.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Aussicht

Exposé - Galerie



Aussicht /Pool



gemütlicher Kaminofen

Exposé - Galerie



Ausblick beim Aufwachen



offene moderne Küche

Exposé - Grundrisse



2. Haus OG

Exposé - Grundrisse

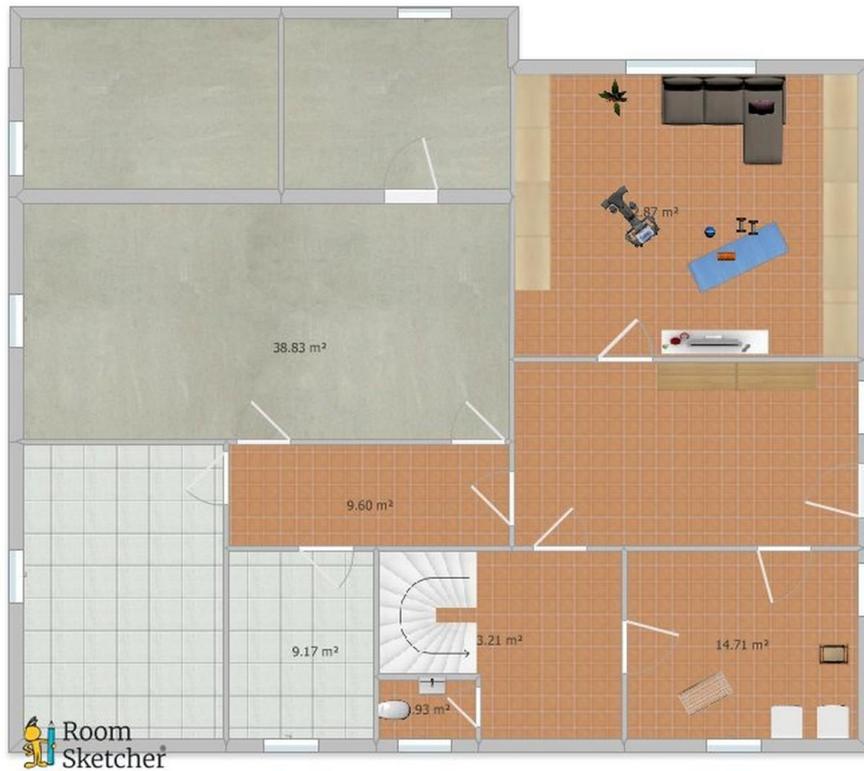


1. Haus EG

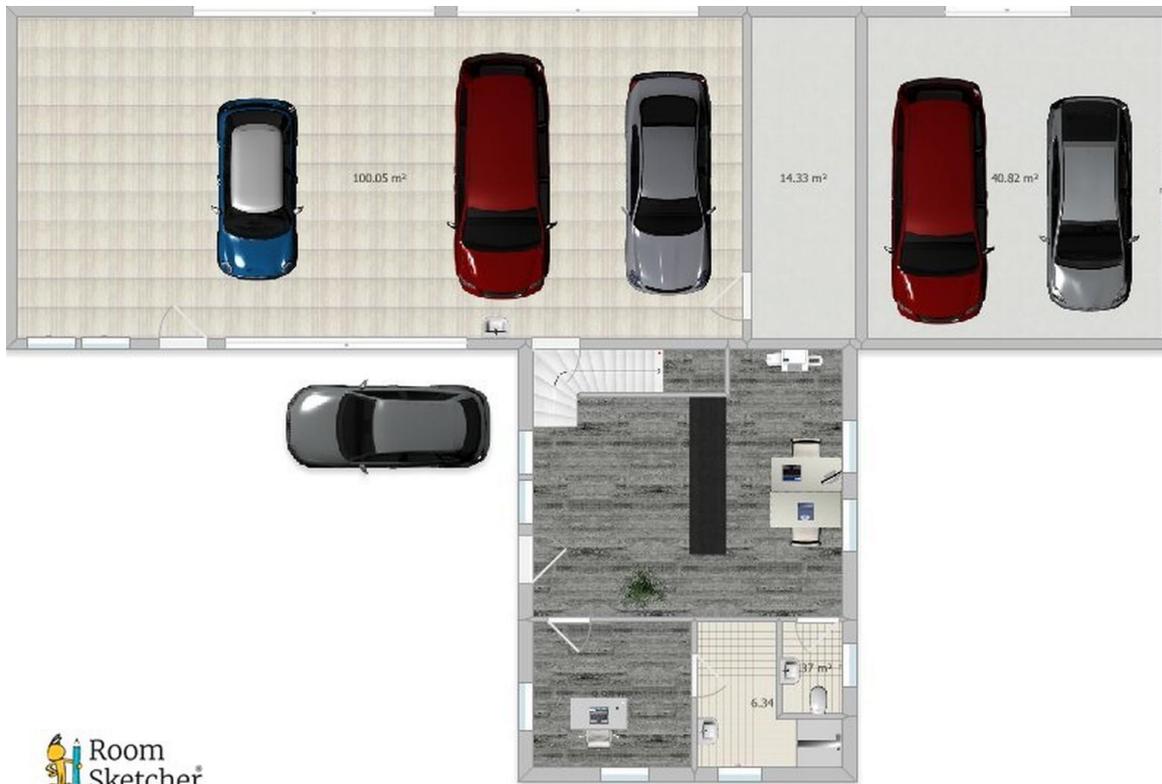


1. Haus OG

Exposé - Grundrisse

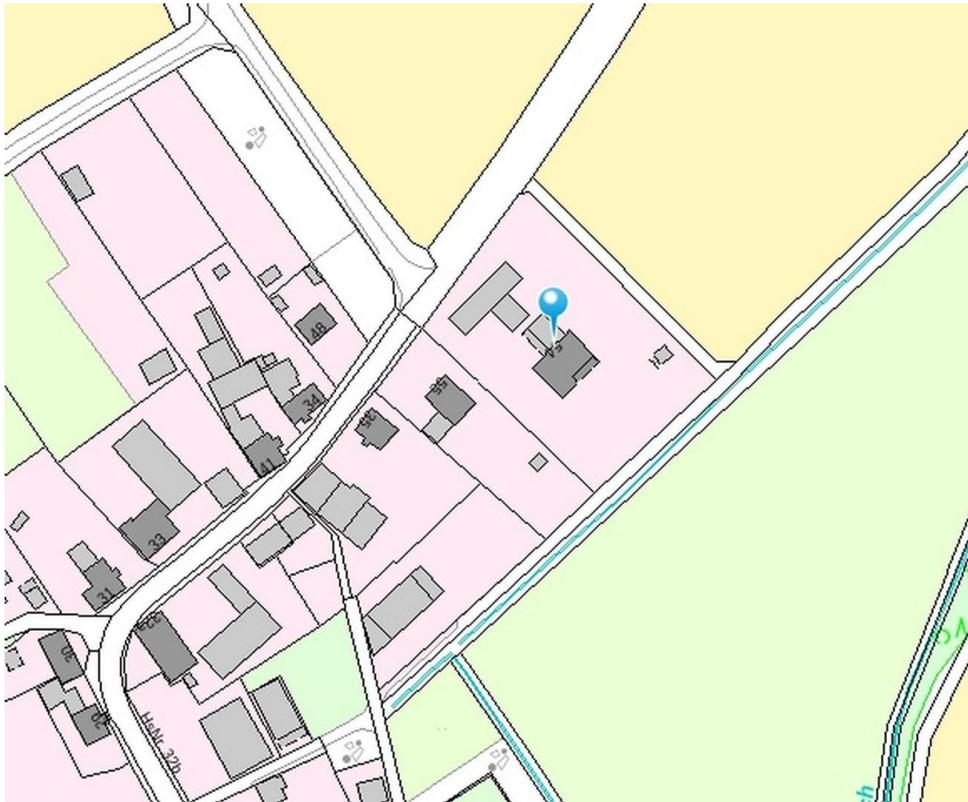


1. Haus Keller



2. Haus EG

Exposé - Grundrisse



Lageplan