



90552 Röthenbach

Wohnidylle im Zentrum ...



985.000 €

Kaufpreis

202 m²

Wohnfläche

1685 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	202 m²
Nutzfläche	135 m²
Grundstücksfläche	1.685 m²
Zimmer	6

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	985.000 €
Aussen-Courtage	3,0 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1972
----------------	------

Zustand

Baujahr	1972
---------	------



Ausstattung



Beschreibung

Dieses Objekt ist etwas Besonderes ...

die Lage:

von außen sightgeschützt - in schöner Hanglage -

das Wohnhaus:

sehr stattlich - inmitten eines wunderschönen Naturgartens mit altem Baumbestand -

der Blick:

Sie können es sich aussuchen, ob Sie von der Terrasse oder von den großzügigen Wohnbereichen ein einmalig schönes Sichterlebnis genießen möchten -

Ein charmantes Wohnhaus mit zwei getrennten Eingängen -

Dieses Haus kann man nicht so richtig beschreiben -
man muss es gesehen haben !

Hier einige Details vorab ...

Erdgeschoss mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 117 m²
großzügiges und offen gestaltetes Wohnkonzept
großzügige Diele mit Wohncharakter

wandvertäfeltes Wohnzimmer mit herrlichem Blick in den Garten

Küche mit Einbauküche
Tageslichtbad mit Wanne und Toilette

Schlafzimmer mit Blick in den Garten
Kinderzimmer mit Zugang zum Duschbad

Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 85 m²
großes Wohnzimmer ca. 40,5 m²
Schlafzimmer ca. 18,7 m²
Küche und Tageslichtbad
großer Balkon ca. 17,6 m²

die weitere Ausstattung:

überdeckter Freisitz
Balkon
Wintergarten
Pool
2 Garagen
1 Carport
teilunterkellert ca. 63,0 m²
Isolierung der Bodenfläche im DG (2021)
Gaszentralheizung

Weitere Angaben mit Bildern erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Lage



einfach top -
absolut zentral -
und doch etwas versteckt -

Ein Domizil mit dem Vorteil einer zentralen Lage:
ausgezeichnete Rundumversorgung und kurze Wege ...
Einkaufsmöglichkeiten, Praxen, Kindergarten, Schulen, S- Bahn etc. sind bequem zu Fuß zu
erreichen ...

Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis vom 28. 11. 2023 mit folgenden Angaben: Endenergieverbrauch 270,4
kWh/(m²·a), Erdgas, Baujahr Gebäude 1971, Baujahr Wärmeerzeuger 1987, H













