91341 Röttenbach

HEGERICH: Wohnen mit Pool, Garten und überdachter Terrasse – Erdgeschosswohnung in Röttenbach



295.000 €
Kaufpreis

97,45 m²
Wohnfläche

2,5
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Marcus Schubert
Tel.: +49 911 131 605-0
ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97,45 m²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Gartenfläche	230 m²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab Sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.02.2024
gültig bis	11.02.2034
Baujahr (Haus)	1995
Endenergiebedarf	136.3
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1995
letzte Modernisierung	1995
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügig geschnittene Erdgeschosswohnung
- Geräumiger Wohnbereich
- Direkter Terrassenzugang
- Überdachte Terrasse
- Gartenfläche mit Rasen, Hecken und Sichtschutzelementen
- Pool im Garten
- Grillplatz im Hof
- Separates Esszimmer
- Separate Küche mit Einbauküche, Elektrogeräten
- Geräumiges Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne, separater Dusche, WC, Bidet und Waschbecken
- Holzoptik im Wohnbereich
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Stellplatz
- Garage

Beschreibung

Diese Erdgeschosswohnung in Röttenbach überzeugt durch eine klassische Raumaufteilung, großzügig wirkende Wohnräume und einen außergewöhnlichen Außenbereich mit Garten, Pool und Grillplatz im Hof. Die Kombination aus einem geräumigen Wohnbereich, einem separaten Esszimmer und vielseitigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien schafft ein attraktives Wohnangebot.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das durch mehrere Fenster mit Tageslicht versorgt wird. Der Raum bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie weitere Einrichtungsmöglichkeiten. Besonders attraktiv ist der direkte Zugang zur überdachten Terrasse, die den Wohnbereich nach draußen erweitert und zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt.

Das separate Esszimmer bietet Platz für einen größeren Esstisch und schafft einen eigenen Bereich für gemeinsame Mahlzeiten. Von hier aus ist die angrenzende Küche erreichbar. Diese ist mit einer Einbauküche in U-Form ausgestattet und verfügt über Arbeitsflächen, Stauraum sowie verschiedene Elektrogeräte.

Das geräumige Schlafzimmer bietet gute Stellmöglichkeiten für ein Doppelbett und ergänzende Schlafzimmermöbel. Zwei Fenster sorgen für natürlichen Lichteinfall und eine freundliche Raumatmosphäre.

Das Tageslichtbad ist vollständig gefliest und verfügt über eine Eckbadewanne, eine separate Dusche, ein Waschbecken, ein WC sowie ein Bidet. Die vorhandene Ausstattung ermöglicht sowohl ein entspannendes Bad als auch die praktische Nutzung einer separaten Dusche.

Der Flur verbindet die einzelnen Wohnbereiche miteinander und bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Unterbringung einer Garderobe.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der Außenbereich mit Garten, Pool und überdachter Terrasse. Die großzügige Grünfläche bietet Platz zum Entspannen und Genießen, während der Pool an warmen Sommertagen für Erfrischung sorgt. Die umliegende Bepflanzung und die vorhandenen Sichtschutzelemente schaffen einen angenehmen Rahmen für erholsame Stunden im Freien.

Ergänzt wird das Angebot durch einen Grillplatz im Hof, der zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden einlädt. Gemeinsam mit der überdachten Terrasse entsteht ein vielseitig nutzbarer Außenbereich, der das Wohnen besonders in den wärmeren Monaten bereichert.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Röttenbach im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt. Die Gemeinde liegt nordwestlich von Erlangen und verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit der Nähe zu den wirtschaftlichen und kulturellen Angeboten der Metropolregion Nürnberg.

Röttenbach bietet eine örtliche Infrastruktur mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ergänzende Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitangebote stehen in den umliegenden Gemeinden sowie in Erlangen zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung erfolgt unter anderem über die Staatsstraße 2259 mit Anschluss an die Autobahn A3. Darüber hinaus ist Röttenbach in das regionale Busnetz des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg eingebunden. Busverbindungen bestehen unter anderem in Richtung Erlangen und Herzogenaurach.
erlangen-hoechstadt.de+2

Auch die Umgebung bietet Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen. Die Weiherlandschaft rund um Röttenbach trägt zum Naherholungswert der Gemeinde bei.

Die Lage eignet sich damit für Interessenten, die ein Wohnumfeld abseits des großstädtischen Trubels schätzen und gleichzeitig die Nähe zu Erlangen und den umliegenden Wirtschaftsstandorten nutzen möchten.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.































Exposéplan, nicht maßstäblich