



## 91233 Neunkirchen-Rollhofen

Gepflegtes Einfamilienhaus mit 783 m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger Wohnlage



**475.000 €**

Kaufpreis

**115 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**783 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 **Gröschel**  
Immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

**Gröschel Immobilien GmbH**

Anke Gröschel

Tel.: +49 9123 4413

[info@groeschel-immobilien.de](mailto:info@groeschel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 115 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 67 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche   | 783 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 5                  |
| Schlafzimmer        | 3                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| separate WCs        | 1                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Wohn-/Schlafzimmer  | 2                  |

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Frei ab sofort

### Preise & Kosten

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Kaufpreis            | 475.000 €   |
| Heizkosten enthalten | ×           |
| provisionspflichtig  | ✓           |
| Aussen-Courtage      | 2,975 % vom |
| Courtage-Hinweis     | bei         |

### Energieausweis

|                  |            |
|------------------|------------|
| Art              | Bedarf     |
| gültig bis       | 11.05.2035 |
| Baujahr (Haus)   | 1969       |
| Endenergiebedarf | 313,20     |
| Wertklasse       | H          |



## Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1969     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

---

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

---

Das massiv gebaute Einfamilienhaus wird über eine 1990 eingebaute Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung beheizt. Die isolierverglasten Kunststoff-Fenster wurden 2009 neu eingebaut. Die Bodenbeläge sind mit Parkettboden, Fliesen und Teppichboden belegt.



## Beschreibung

---

Das gut instand gehaltene Einfamilienhaus mit Terrasse und Balkon hat im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in ein großes Wohn-Esszimmer mit ca. 38 m<sup>2</sup> Wfl., von dort aus ist ca. 7,5 m<sup>2</sup> große Süd-West-Terrasse begehbar. Die Küche hat eine Wohnfläche von ca. 8 m<sup>2</sup> mit anschließender Speisekammer, ca. 2,3 m<sup>2</sup> Wfl. Von dem ca. 9,7 m<sup>2</sup> großen Flur geht man in das Bad, welches mit bodentiefer Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet ist. Der Windfang hat eine Wfl. von ca. 2,45 m<sup>2</sup>. Die Fußbodenfläche im Obergeschoss = Dachgeschoss beträgt ebenfalls ca. 67 m<sup>2</sup>, d.h. ca. 50 m<sup>2</sup> nach DIN zzgl. einem 6 m<sup>2</sup> großen Süd-Balkon. Das Dachgeschoss teilt sich in eine großes Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Gästezimmer, Flur, Bad mit Wanne und sep. WC auf. Vom Flur aus ist der Spitzboden über eine Zugtreppe begehbar. Das Kellergeschoß hat eine Nutzfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in einen Hobbyraum, Vorrats-/Werkraum, Heizungs- und Tankraum sowie einen Waschraum mit Zugang zum Garten. Nördlich des Grundstücks befindet sich eine Garage mit sep. Abstellraum für Gartengeräte. Das großzügige, gärtnerisch schön angelegte Grundstück hat eine Fläche von 783 m<sup>2</sup>.

## Lage

---

Ruhige, sonnige Wohnlage in Neunkirchen-Rollhofen.



































