



## 90552 Röthenbach

### Wohnidylle im Zentrum ...



**985.000 €**

Kaufpreis

**202 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1685 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	202 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	135 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.685 m <sup>2</sup>
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 sichtgeschützt - 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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>

großes Wohnzimmer ca. 40,5 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 18,7 m<sup>2</sup>

Küche und Tageslichtbad

großer Balkon ca. 17,6 m<sup>2</sup>

die weitere Ausstattung:

überdeckter Freisitz

Balkon

Wintergarten

Pool

2 Garagen

1 Carport

teilunterkellert ca. 63,0 m<sup>2</sup>

Isolierung der Bodenfläche im DG ( 2021 )

Gaszentralheizung

## 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/(m<sup>2</sup>·a), Erdgas, Baujahr Gebäude 1971, Baujahr Wärmeerzeuger 1987, H









