

Exposé

Zweifamilienhaus in Rödental

Traumhaftes Zweifamilienhaus (MFH) in einzigartiger Waldrandlage mit Vesteblick - ohne Provision



Objekt-Nr. **OM-262591**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **455.000 €**

Ansprechpartner:
Petra Scheler
Telefon: 09563 8263

96472 Rödental
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.100,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	15,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	360,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	65,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das schöne Doppelhaus verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten, welche auch zu drei Wohneinheiten abgetrennt werden könnten. Es bietet sich daher perfekt als Mehrgenerationenhaus an oder könnte auch teil vermietet werden.

In der linken Haushälfte befinden sich im Erdgeschoss eine große Küche mit Einbauküche, ein wunderschöner Wohnbereich mit Zugang zur großen Terrasse und einem hochwertigen Specksteinofen, welcher die Wärme besonders lange speichert sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss wurde 2005 aufgestockt und zur rechten Haushälfte hin erweitert. Hier finden sich drei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein großzügiges Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein kleines Büro. Im Keller befinden sich ein zwei Zimmer, ein Bad mit Badewanne und Duschkabine, eine Speisekammer sowie die Haustechnik inkl. Anschlussplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner und die Staubsaugeranlage.

Diese Haushälfte wurde bereits komplett modernisiert inkl. Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen, Fußbodenheizung im Obergeschoss, Kunststofffenster sowie Erneuerung und Dämmung des gesamten Dachs.

Die zweite Haushälfte ist eine vollständig abgeschlossene Einheit mit eigenem Zugang. Diese Ausgangssituation eignet sich hervorragend für ein Zusammenleben von mehreren Generationen oder zur Vermietung. Durch die Räumliche Trennung behält jeder Bereich seine Privatsphäre.

Im Erdgeschoss befinden sich hier das Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zur Terrasse, eine abgetrennte Küche, ein Büro sowie ein Gäste-WC. Das Untergeschoss teilt sich auf in zwei Zimmer, ein Bad, einer Speisekammer sowie Stauraum und einer Waschküche.

Zu dieser Haushälfte gehört außerdem eine Garage mit Unterkellerung, welche direkt neben dem Hauseingang liegt.

Des Weiteren befindet sich im Hofraum eine unterkellerte Doppelgarage mit einer installierten Wallbox (11 KW) als auch einem Gäste-Zimmer mit Schwedenofen inkl. Sanitäranlagen.

Auf den ersten Blick fällt der malerische Garten ins Auge, der zum Seele baumeln lassen und eigenem Gemüseanbau einlädt.

Der liebevoll gestaltete Garten bietet Kindern ausreichend Platz zum Toben. Der große Balkon bietet Platz für große Familienfeiern und ist nach Süden ausgerichtet. Hier lässt sich die Sonne bis in die Abendstunden genießen.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Ausstattung

- Ölheizung inkl. Solaranlage BJ: 2005 kombiniert für die Warmwasseraufbereitung. Nach Rücksprache mit der Heizungsbaufirma kann die Heizungsanlage ohne größeren Aufwand um eine Wärmepumpe erweitert werden. Somit wäre ein Hybridbetrieb mit der vorhandenen Heizung möglich.

- Kunststofffenster mit Außenrollos, isolierverglast
- Photovoltaikanlage Baujahr 2012 mit 6 KWp inkl. Wallbox für E-Mobilität
- Bewässerung durch zwei große Zisternen (1x 4.000 l + 8.000 l)
- neue Dachrinnen, teilweise beheizt

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das modernisierte Zweifamilienhaus steht in verkehrsberuhigter Lage in Oberwohlsbach, einem Stadtteil von Rödentel, direkt unterhalb der Ruine Lauterburg, mit fantastischem Blick auf das Coburger Umland. Die Nähe des Waldes (ca. 100 m vom Haus entfernt) bietet ein ganz besonderes Wohngefühl und ist ein idealer Ausgangspunkt für Spaziergänge, ausgedehnte Wanderungen und Mountainbike-Trails. Einkaufsmöglichkeiten für Supermarkt, Garten- und Baubedarf sind innerhalb von 5 Minuten per Auto zu erreichen. Die Autobahn A73 ist nur wenige Minuten entfernt. Ein Kindergarten und die Bushaltestelle für Schulkinder sind in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar. Im nächsten Ort gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und einen Bahnhof.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	179,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Nordseite

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG

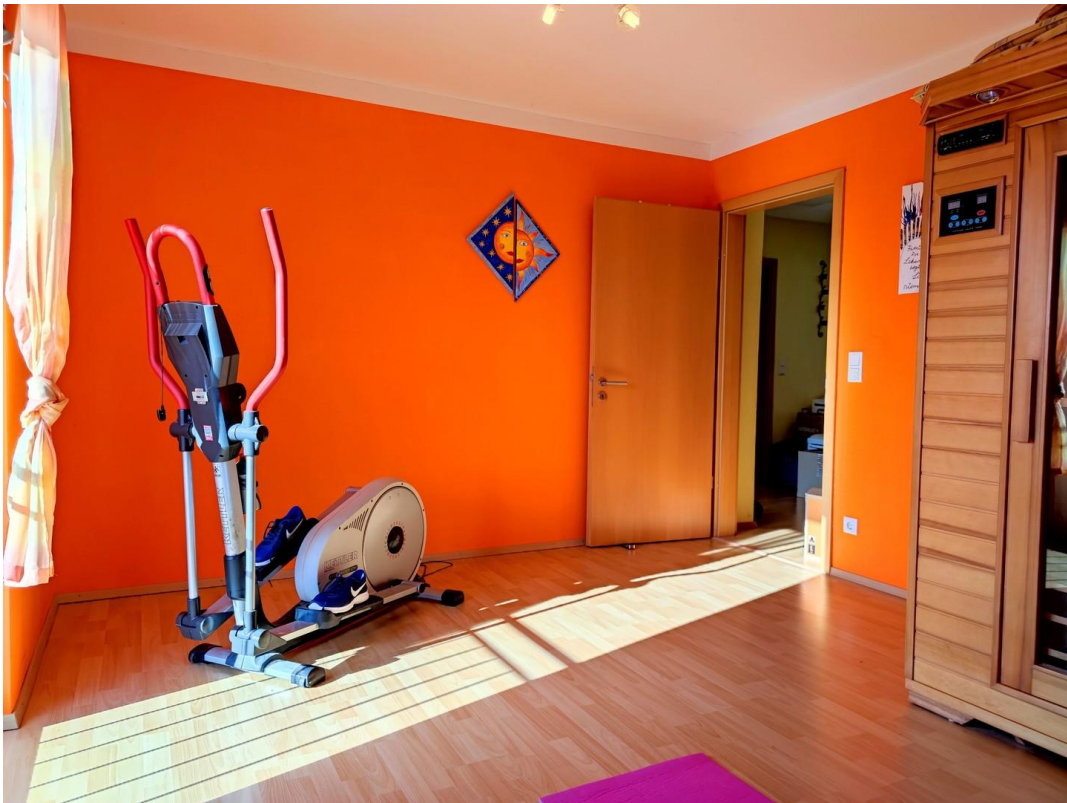


Zimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur EG

Exposé - Galerie



Küche EG Kochen



Küche EG Essen

Exposé - Galerie



Küche EG Gesamt



Zimmer EG mit Specksteinofen

Exposé - Galerie



Zimmer EG mit Specksteinofen



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Zimmer EG mit Kachelofen № 6

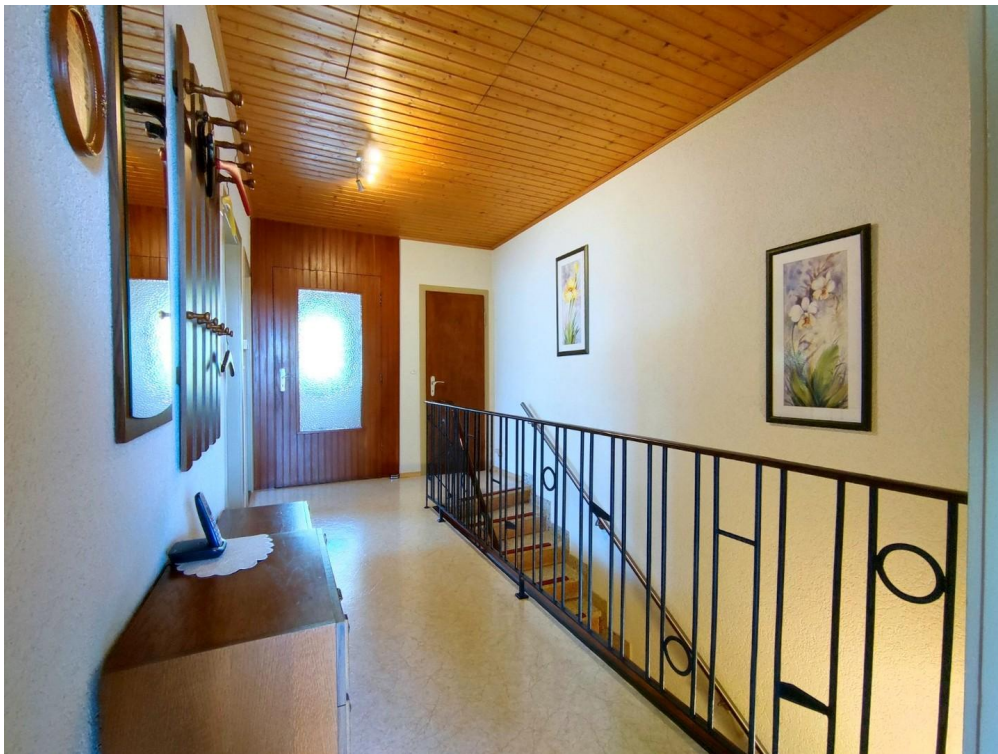


Küche № 6

Exposé - Galerie



Zimmer EG № 6



Flur EG № 6

Exposé - Galerie



Zimmer UG № 6



Zimmer UG № 6

Exposé - Galerie



Bad UG № 6



Garage № 8

Exposé - Galerie



Garage mit Eingang Einliegerw.



Garten

Exposé - Galerie

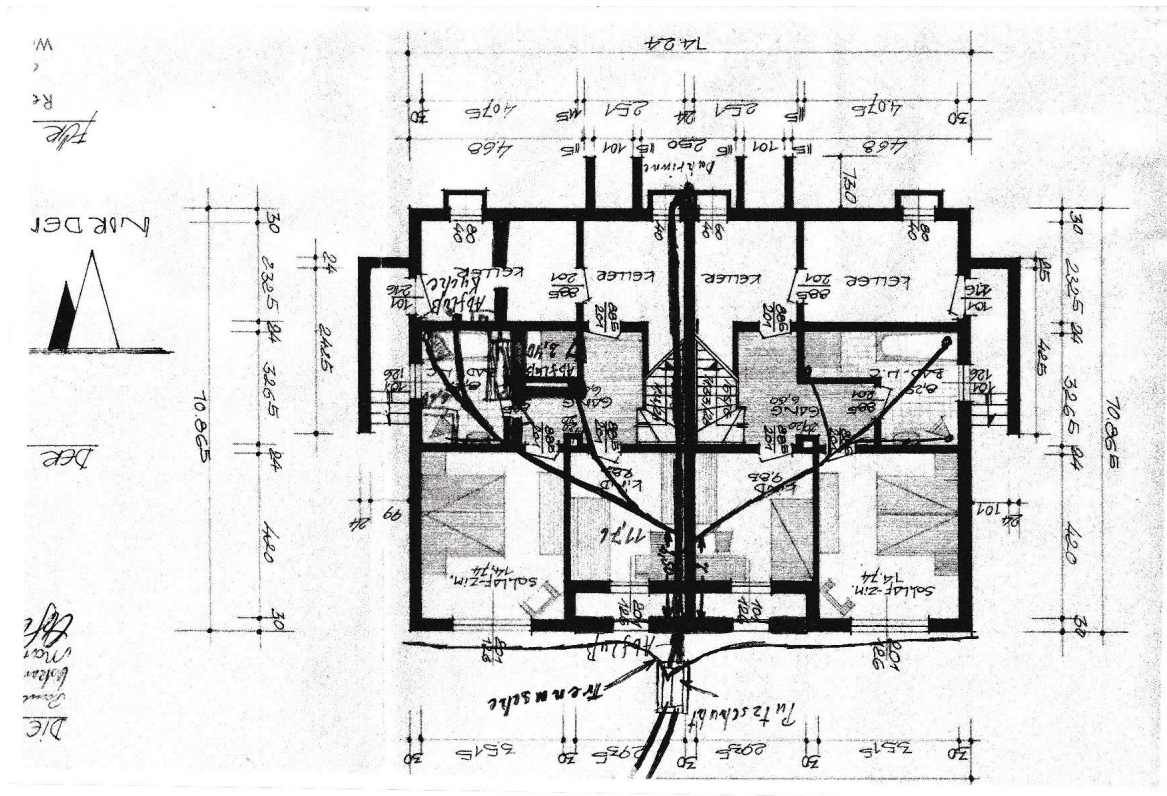


Südseite

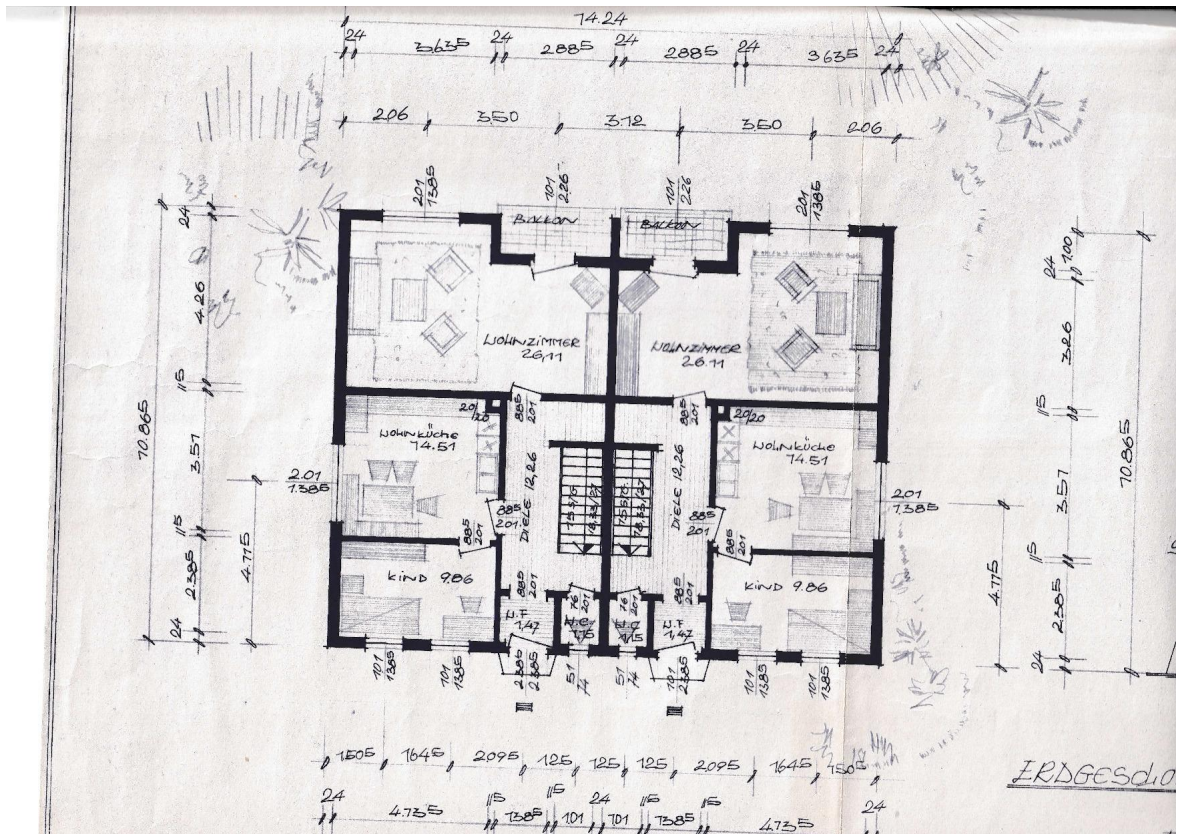


Garage und Lager № 6

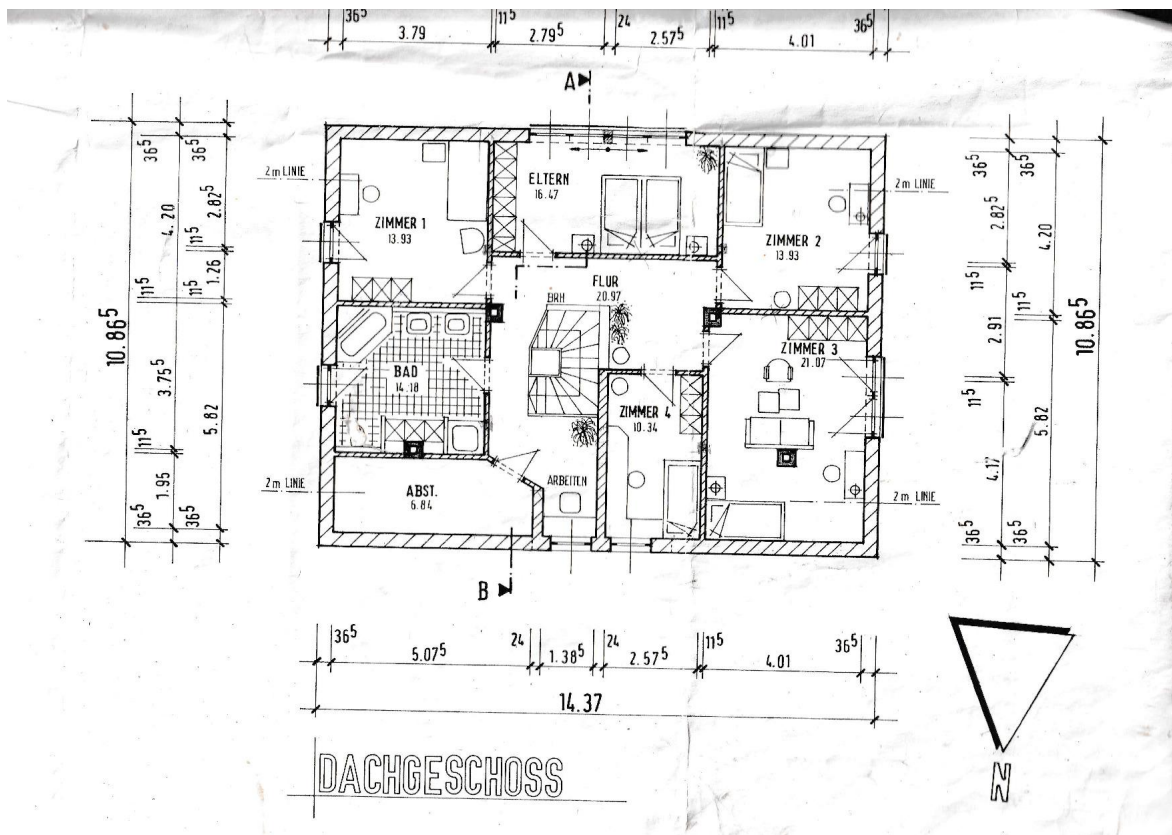
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

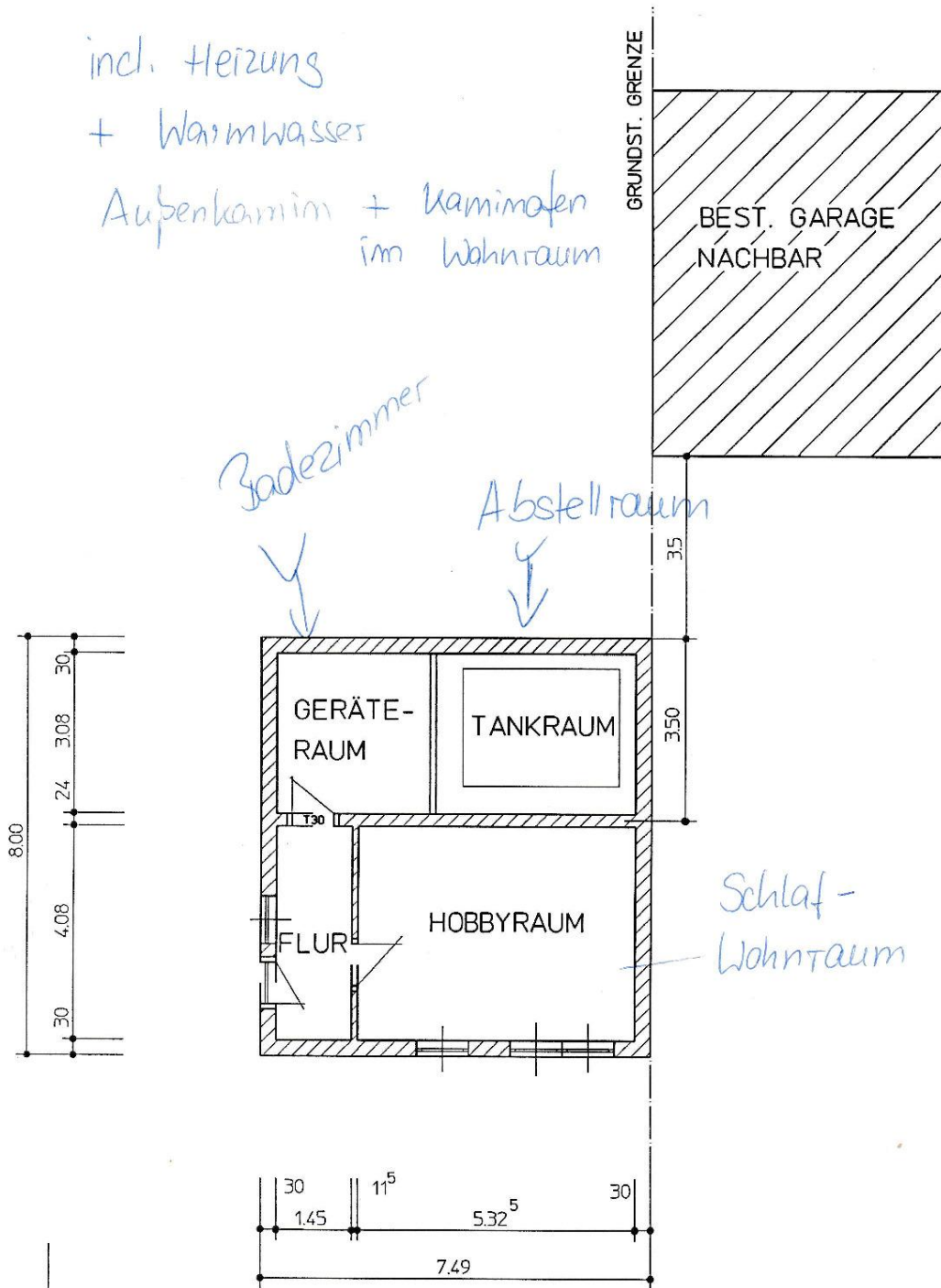


Exposé - Grundrisse

incl. Heizung

+ Warmwasser

Außenkamin + Kaminofen
im Wohnraum



Schlaf-
Wohnraum

KELLERGEHOSS