

Exposé

Einfamilienhaus in Rottenburg am Neckar

Luxuriöses Einfamilienhaus in Ortsrandlage mit Wald- und Neckarblick



Objekt-Nr. **OM-310410**

Einfamilienhaus

Verkauf: **857.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias Lämmle

Hartmann-von-Aue Strasse 26
72108 Rottenburg am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	163,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	260,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018 erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine Gesamtwohnfläche von 260 Quadratmetern, verteilt auf zwei Wohn- und ein Gartengeschoss, welches direkten Zugang zur Terrasse und dem großzügigen Garten bietet. Das Haus beeindruckt durch seine offene und lichtdurchflutete Architektur, die sofort ein Gefühl von Weite und Freiheit vermittelt.

Im Erdgeschoss befindet sich das große Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und einem direkten Zugang zum Balkon, der sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt und einen atemberaubenden Blick auf den angrenzenden Wald und in der Ferne, den Neckar bietet. Die offene Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, darunter ein Side-by-Side Kühlschrank, Kücheninsel, in der Decke eingelassene Abzugshaube und eine separate Speisekammer, und bietet alles, was das Herz eines jeden Hobbykochs begehrt. Ein Gäste-WC und ein Arbeitszimmer runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, die ebenfalls lichtdurchflutet sind und ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen Deckenventilator und ein Belüftungssystem, so dass es selbst im Hochsommer stets angenehm kühl bleibt. Das Badezimmer verfügt über modernen Armaturen und einer luxuriösen Burgbad Ausstattung, die von der begehbaren Dusche, bis hin zur in der Decke eingelassen Regendusche, keine Wünsche offen lässt. Eine offene Galerie, die den Blick auf den angrenzenden Wald freigibt, verbindet die einzelnen Räume und schafft eine einzigartige und helle Wohnatmosphäre.

Das Gartengeschoss bietet zusätzlich vielseitig nutzbare Räume, darunter aktuell ein Fitnessraum mit TV und Sonos Soundanlage. Ein Hauswirtschaftsraum, in welchem sich Waschmaschinenanschluss, ein separates Waschbecken, sowie die Luft-Wasser-Wärmepumpe befindet und einem weiteren Abstellraum. Durch die ebenerdige Lage des Gartengeschosses haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Garten, der viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen bietet. Durch den bepflanzten Erdwall, sowie die seitlichen Trennwände, sind sie außerdem Blickgeschützt.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses sind die erdbebensichere Bauweise und der Hochwasserschutz durch die weiße Wanne, die Ihnen ein Höchstmaß an Sicherheit bieten. Elektrische Rollläden, eine Alarmanlage und eine umfassende Videoüberwachung sorgen für zusätzlichen Schutz und Komfort.

Die Einzelgarage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte. Zusätzlich gibt es drei Stellplätze vor dem Haus und einen zusätzlichen Gartenschuppen, mit abschließbarer Tür und Gartentor.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus einen luxuriösen und sicheren Rückzugsort für Familien und Paare, die eine ruhige und naturnahe Lage mit exzellenter Ausstattung und modernem Wohnkomfort suchen.

Ausstattung

Dieses Einfamilienhaus zeichnet sich durch eine Vielzahl hochwertiger Ausstattungsmerkmale aus, die den Wohnkomfort und die Sicherheit auf höchstem Niveau gewährleisten:

- Luxuriöse Einbauküche: Moderne, hochwertige Geräte, darunter ein Side-by-Side Kühlschrank inkl. Eiswürfelmaschine, eine separate Speisekammer und hochwertige Einbaugeräte machen die offene Küche zum Herzstück des Hauses.
- Wohnzimmer: Großzügiger und lichtdurchfluteter Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum Balkon, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt und einen atemberaubenden Blick auf den Neckar und den Wald bietet. Ebenso gibt es einen Kamin, um es sich im Winter gemütlich zu machen.
- Badezimmer: Zwei luxuriös ausgestattete Badezimmer, mit modernen Armaturen, hochwertigen Fliesen und eleganten Sanitäranlagen.
- Elektrische Rollläden: Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen und auch über eine Timerfunktion verfügen.

- Alarmanlage und Videoüberwachung: Umfassendes Sicherheitskonzept mit Abus Alarmanlage und Bosch Videoüberwachung, die höchste Sicherheitsstandards gewährleisten.
- Erdbebensichere Bauweise und Hochwasserschutz: Das Haus ist erdbebensicher gebaut und durch die weiße Wanne vor Hochwasser geschützt, was für maximale Sicherheit sorgt.
- Offene Galerie: Eine offene Galerie im Obergeschoss bietet einen spektakulären Blick auf den Neckar und schafft eine einzigartige Wohnatmosphäre.
- Gartengeschoss: Das 97 Quadratmeter große Gartengeschoss bietet einen direkten Zugang zu Terrasse und zum Garten. Es umfasst vielseitig nutzbare Räume wie einen Fitnessraum, Hauswirtschaftsraum und Abstellraum.
- Terrasse und Garten: Großzügiger Garten mit einer großen Terrasse, die ideal zum Entspannen, Spielen und Genießen ist.
- Einzelgarage: Geräumige Garage mit ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte.
- Balkon: Über die gesamte Hausbreite erstreckender Balkon mit Glasgeländer, der einen wunderschönen Ausblick und Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet.
- Heizung: Energieeffiziente Heizungsanlage (Luft-Wasser-Wärmepumpe) mit Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme im ganzen

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Obernau (Gemeinde Rottenburg), idyllisch gelegen im malerischen Neckartal. Die ruhige Ortsrandlage in einer Einbahnstraße bietet Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe, umgeben von einer wunderschönen natürlichen Umgebung.

Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus nur wenigen Häusern, da das Gebiet vor dem Haus nicht bebaut werden darf, was Ihnen einen unverbaubaren Blick auf den Wald und den Neckar ermöglicht. Diese einzigartige Lage bietet Ihnen eine seltene Kombination aus Naturverbundenheit und gleichzeitig guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

Infrastruktur: Rottenburg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants und Cafés, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien.

Freizeit und Erholung: Die direkte Nähe zum Neckar und den umliegenden Wäldern lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Auch Sportvereine, Freizeiteinrichtungen und ein Waldfreibad befinden sich in der näheren Umgebung und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Verkehrsanbindung: Die verkehrsgünstige Lage sorgt dafür, dass Sie schnell und unkompliziert an Ihr Ziel gelangen. Die nahe gelegene Autobahn sorgt für eine schnelle Verbindung zu den größeren Städten der Region.

Kultur und Bildung: Rottenburg selbst bietet eine reiche kulturelle Geschichte und zahlreiche Sehenswürdigkeiten. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl an Bildungsangeboten, darunter weiterführende Schulen und diverse Weiterbildungsmöglichkeiten.

Sicherheit und Nachbarschaft: Die Einbahnstraße sorgt für ein ruhiges und sicheres Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr. Die freundliche und familienorientierte Nachbarschaft trägt zu einem angenehmen und harmonischen Zusammenleben bei.

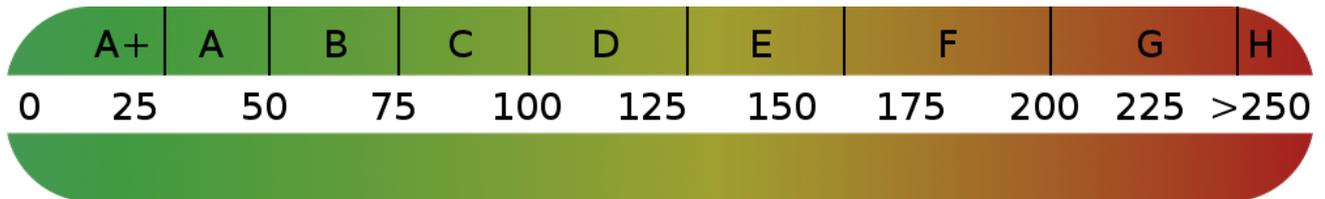
Diese Lage bietet Ihnen das Beste aus beiden Welten: die Ruhe und Schönheit der Natur direkt vor der Haustür sowie alle Annehmlichkeiten und die Infrastruktur einer gut angebundenen Stadt. Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Lebensqualität, die Ihnen dieses Haus in Rottenburg bietet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

