

Exposé

Einfamilienhaus in Röslau

Provisionsfreies schönes kleines Haus in unverbaubarer Lage



Objekt-Nr. **OM-314493**

Einfamilienhaus

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:
Rolf Rogler

95195 Röslau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahmedatum	01.08.2025
Grundstücksfläche	716,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	113,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das unterkellerte Massivhaus wurde 1999 erbaut, 2000 bezogen und befindet sich auf einem 716 m² großem Grundstück in der wunderschönen Gemeinde Röslau im Herzen des Fichtelgebirges. Die Lage ist unverbaubar und sehr ruhig mit Blick in die freie Natur.

Es ist in einem sehr gepflegten Zustand, und kann ohne großen Aufwand vom neuen Eigentümer/Familie bezogen werden.

Das Erdgeschoss, mit Gäste WC, ist mit einer offenen Wohnküche, ebenso der Ess-/Wohnbereich, konzipiert worden, welche sehr gut Lichtdurchflutet sind. Die Küche verfügt über eine Speisekammer.

Ein Kaminofen ist im Wohn/Essbereich vorhanden, muss aber 2025 erneuert werden, da dieser der neuen EU-Norm nicht mehr entspricht (lt. Kaminkehrermeister).

Vom Wohnbereich aus erreichen Sie die nach Süden ausgerichtete Terrasse, diese ist eine mit Glas überdachte Pergola und den weitläufigen Garten, in dem genügend Platz für Kinder zum Spielen ist.

Es wurde eine extra Feuerstelle mit Sitzgelegenheit errichtet, wo sich an manchen Tagen der Alltag vergessen lässt. Ein richtig gemütlicher Ort um abzuschalten und das Leben zu genießen!

Vom Flur des Erdgeschosses aus gelangen Sie hinauf über die Treppe zudem zum OG.

Dort erwartet Sie zwei großzügige Kinderzimmer, die reichlich Platz zum Spielen bieten oder als Rückzugsort dient, sowie ein großzügiges Elternschlafzimmer. Das Bad ist mit WC, Dusche & Badewanne ausgestattet.

Dem Keller, welcher eine Raumhöhe von 2,50 m hat, sind keine Grenzen bzgl. der Gestaltung gesetzt. Ein Zimmer im KG lässt sich ideal z. B. als zusätzliches Kinderzimmer, Hobbyraum, Büro oder auch z. B. als Fitnessraum nutzen. Eine Vorrichtung zum Erstellen einer Dusche mit WC ist in diesem Raum ebenfalls bereits vorbereitet. Ein sog. Waschraum, Werkzeugraum und Heizraum (Öl-Heizung) runden den Keller ab.

Eine Besonderheit ist die vorhandene PV-Anlage. Diese wurde 2009 montiert und der produzierte Strom wird zu 100% eingespeist. Der Vertrag mit Bayernwerke kann von Käufer übernommen werden und die Vergütung damit erhalten. Diese beträgt 40 Cent pro Kw/std. zur damaligen Zeit noch sehr hoch. Somit eine zusätzliche Geldeinnahme. Einzelheiten können bei Besichtigung geklärt werden.

Also zusammengefasst: Ideal für jemanden der es ruhig haben möchte und für Familien die ausreichend Platz für Familie möchten!

Zu guter Letzt gehört zur Immobilie noch eine Doppelgarage mit Lagerfläche auf dem Dachboden über der Garage und eine Holzlege.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben sollten, scheuen Sie sich nicht uns zu kontaktieren. Machen Sie sich ein eigenes Bild bei einer persönlichen Besichtigung von der Lage, der Immobilie und deren Vorzüge.

Wir freuen uns auf eine Nachricht von Ihnen!

Ausstattung

Massivhaus

Voll Unterkellert

Kaminanschluss für Holzofen (auch für Hobbyraum vorhanden)

Fußbodenheizung im EG und Bad und Heizkörper

PV Anlage

Doppelgarage

Holzlege

Zisterne

Feuerstelle

Mit Glas überdachte Terrasse

Mit Naturstein angelegte Trockenmauer als Kellerausgang

Glasfaseranschluss

Die Küche ist kein Bestandteil der Immobilie (wird mitgenommen). Die Ausstattung von Bad und WC ist noch sehr gut erhalten. Die Ölheizung wurde erst einem Kundendienst unterzogen und sollte, für ihr Alter, dennoch noch länger funktionieren. Es besteht die Möglichkeit an ein in Planung stehendes Nahwärmenetz sich anzuschließen. Kachelofen muss (leider) erneuert werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Röslau ist ein idyllischer Ort im Herzen des Fichtelgebirges, bekannt für seine ruhige Atmosphäre und natürliche Schönheit. Die Aussichtsanlage "Zwölfgipfelblick" ist geografischer Mittelpunkt des Fichtelgebirges und bietet einen Rundblick auf die umliegenden 12 Berge. Sechs Kilometer nördlich der Kreisstadt Wunsiedel (Festspiele, Felsenlabyrinth) ist Röslau über die Autobahn A9 Nürnberg-Berlin von der Ausfahrt Gefrees (20 km) über Weißenstadt mit seinem See (Baden, Segeln, Surfen) als auch über die A93 Ausfahrt Thiersheim schnell zu erreichen.

Für Familien mit Kindern steht in Röslau ein Kindergarten mit Krippe zur Verfügung, sowie eine Grundschule, die als Naturpark-Schule zertifiziert ist. Auch ein praktischer Arzt, Zahnarzt und eine Apotheke sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten bieten lokale Geschäfte wie Tante-m e.K., die 7 Tage die Woche geöffnet sind, ebenso Bäckerei und Metzgerei.

Mit einer reichen Auswahl an Freizeitaktivitäten in der Natur, als auch in Vereinen ist es ein perfekter Rückzugsort für Erholungssuchende, Abenteurer und Familien. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Staatsstraßen 2177 und 2180, die Röslau mit umliegenden Städten und Autobahnen verbinden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



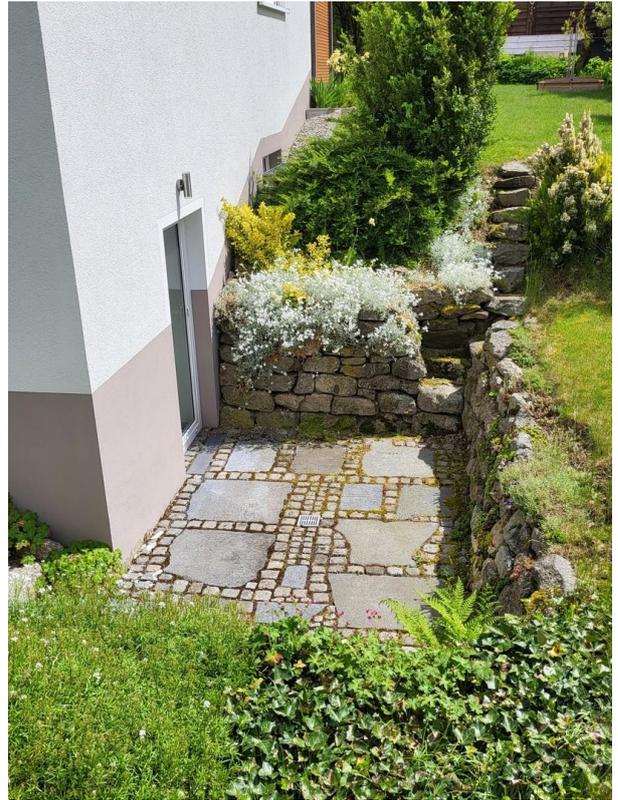
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



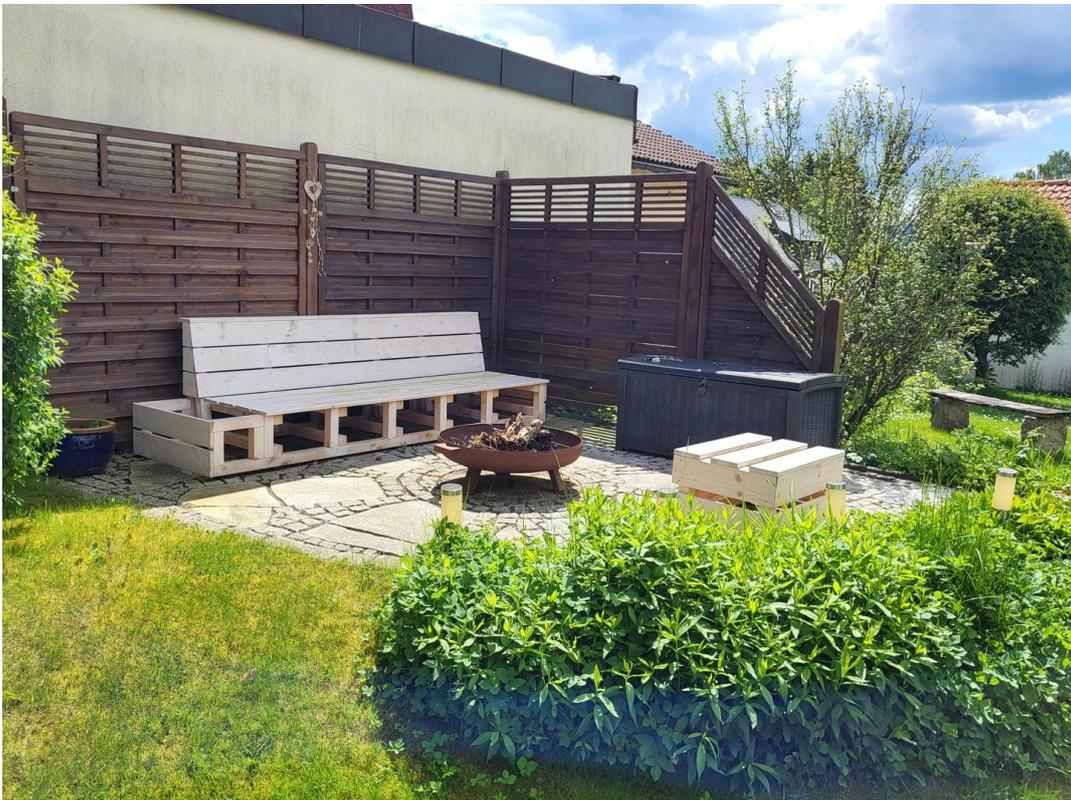
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



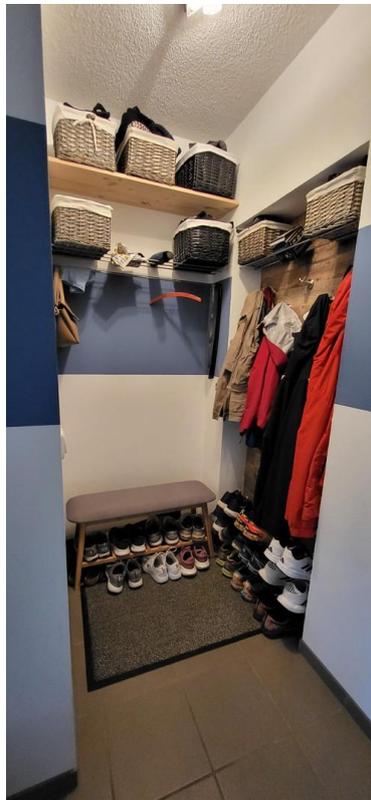
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



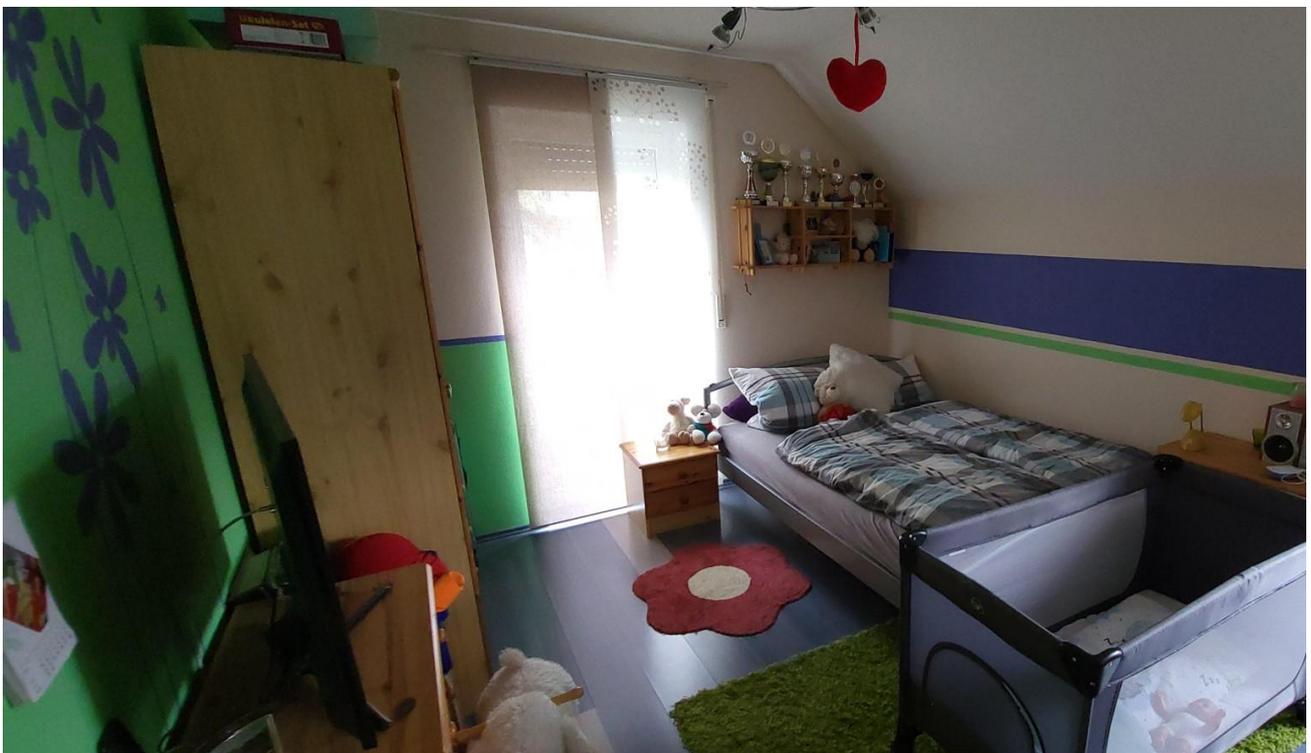
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



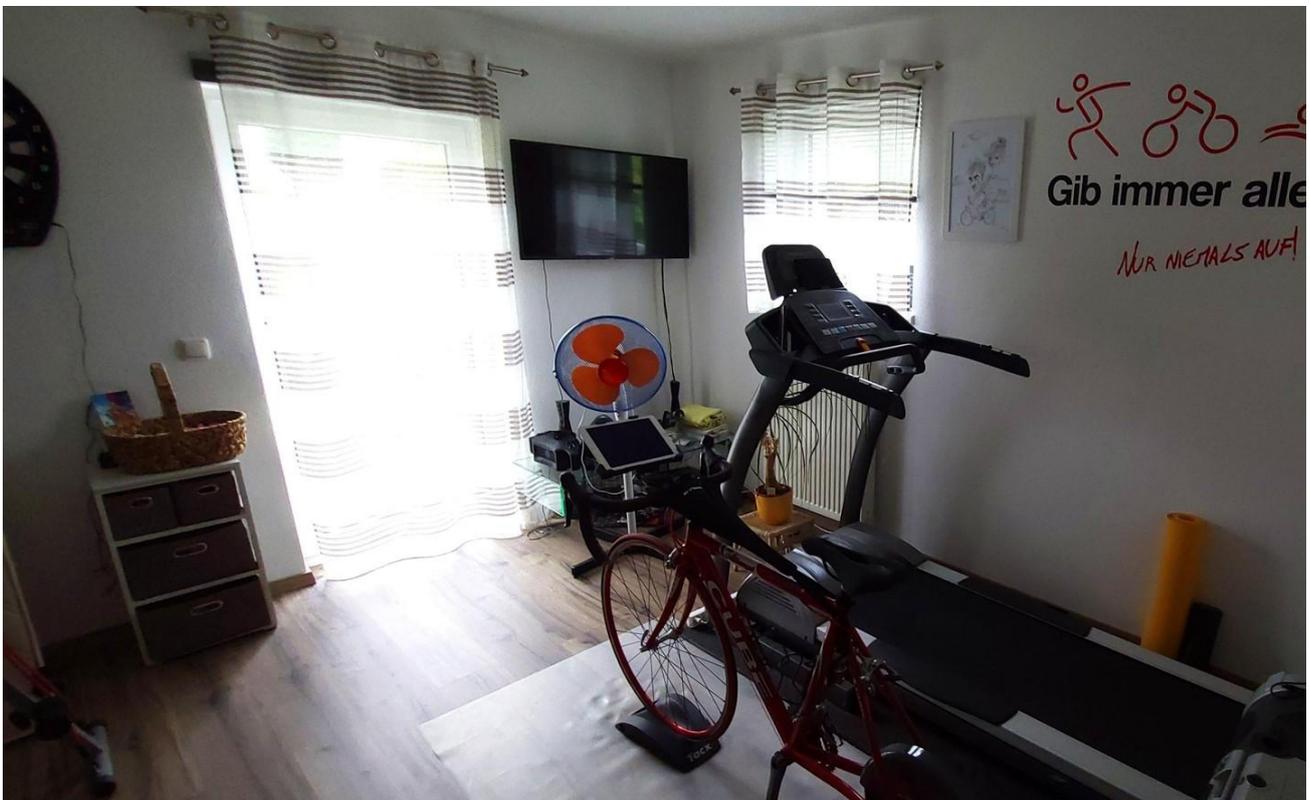
Exposé - Galerie



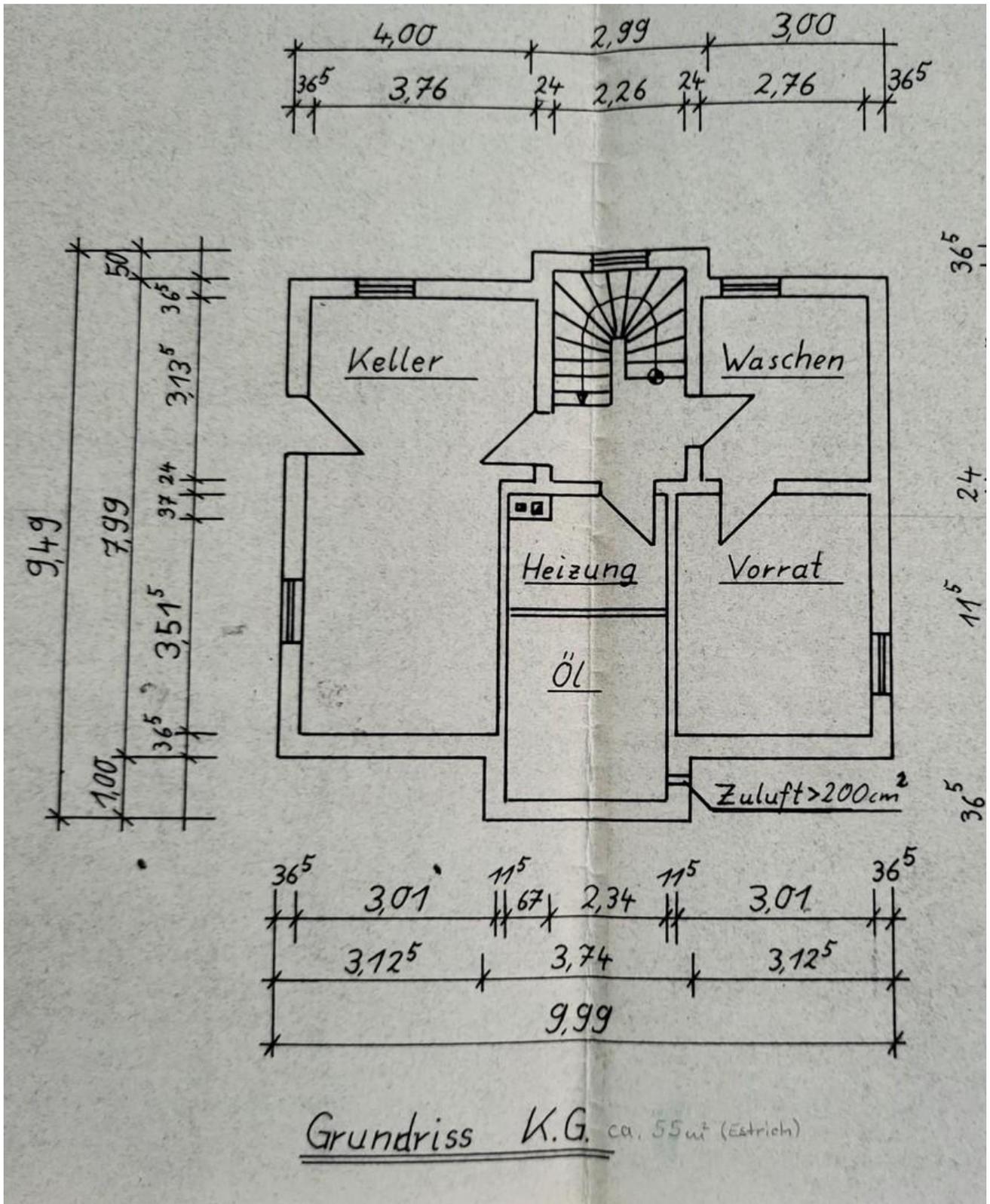
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

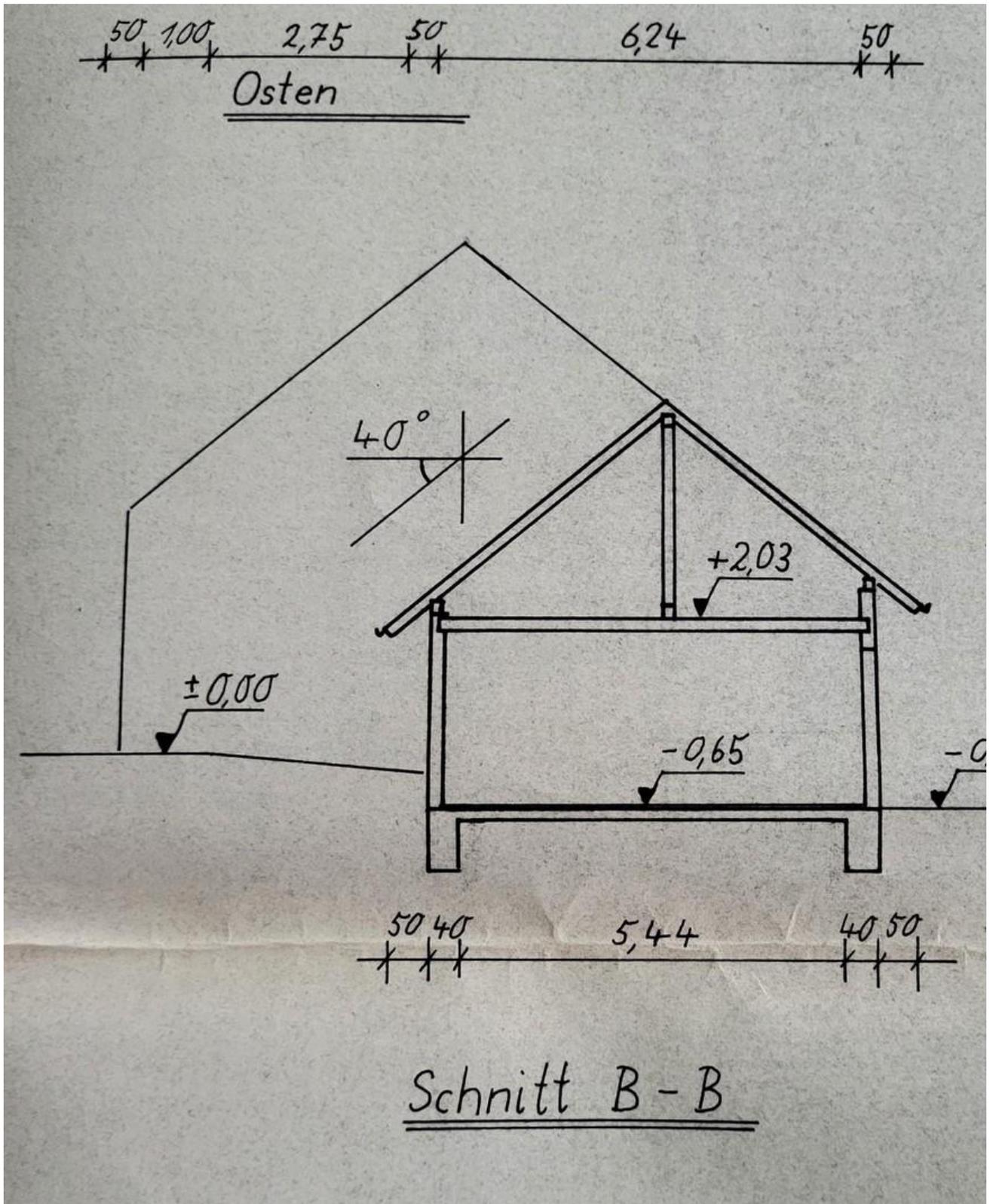


Exposé - Grundrisse

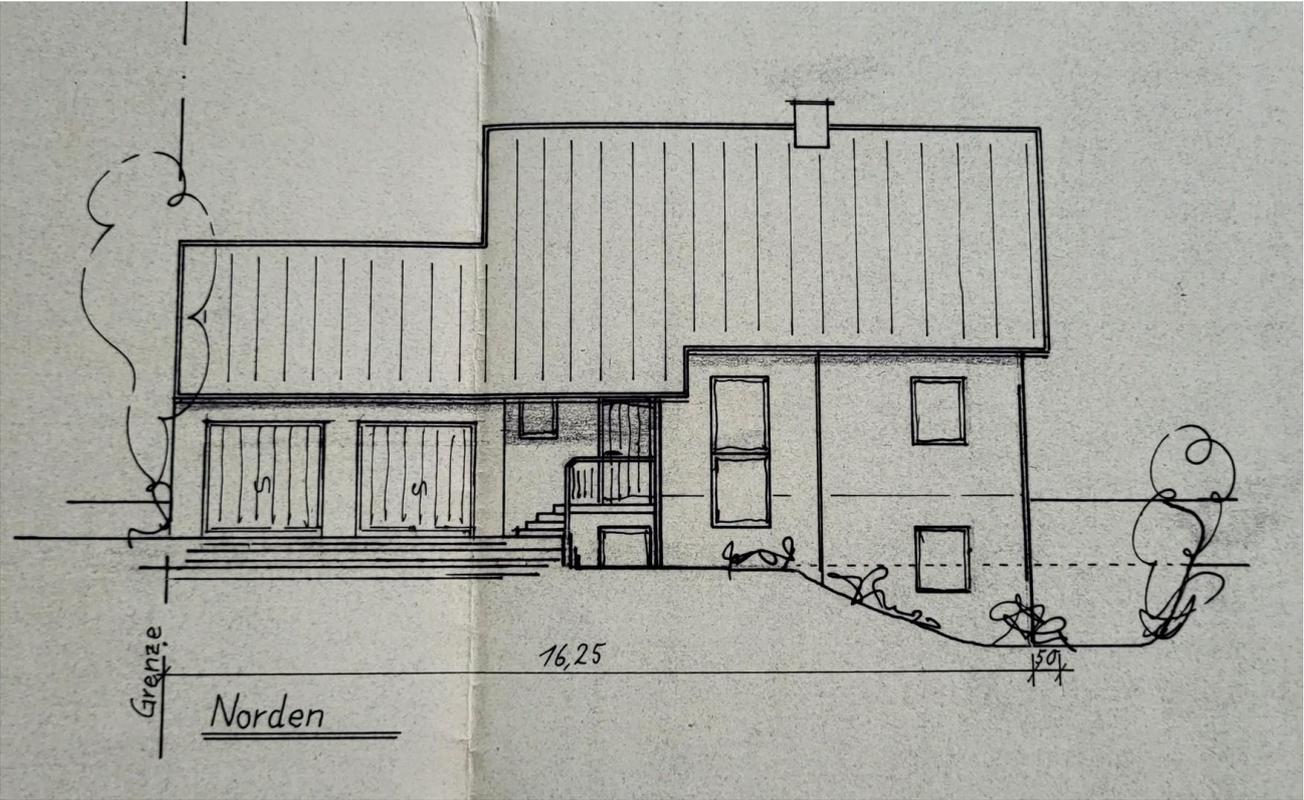


KG

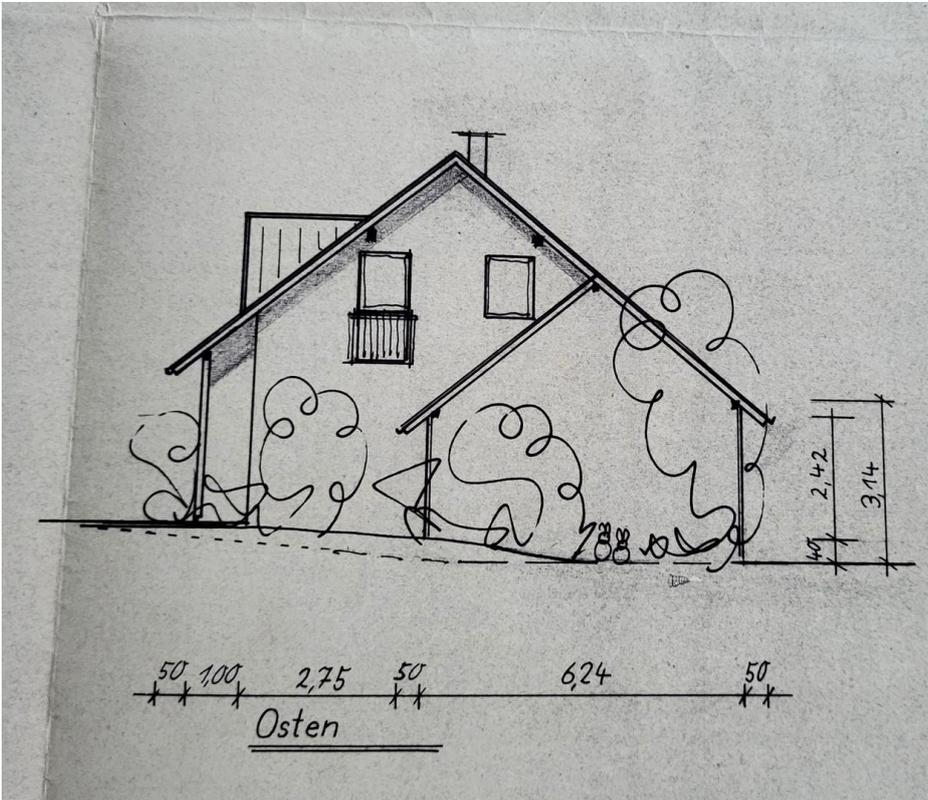
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

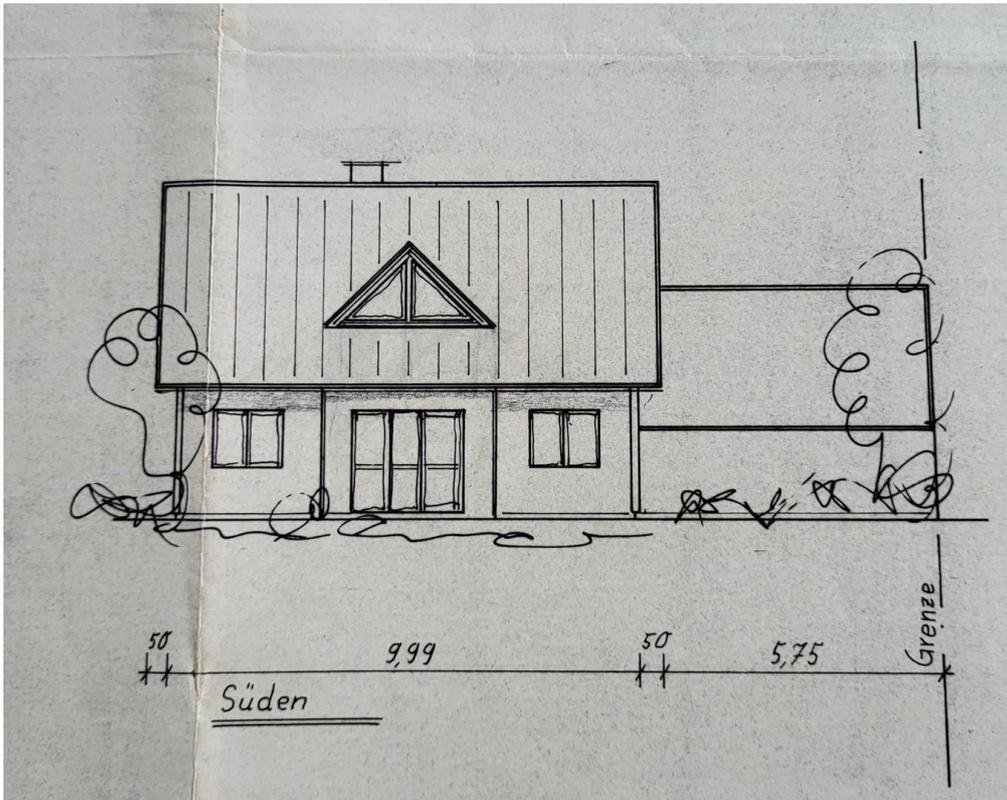


Ansicht Nord

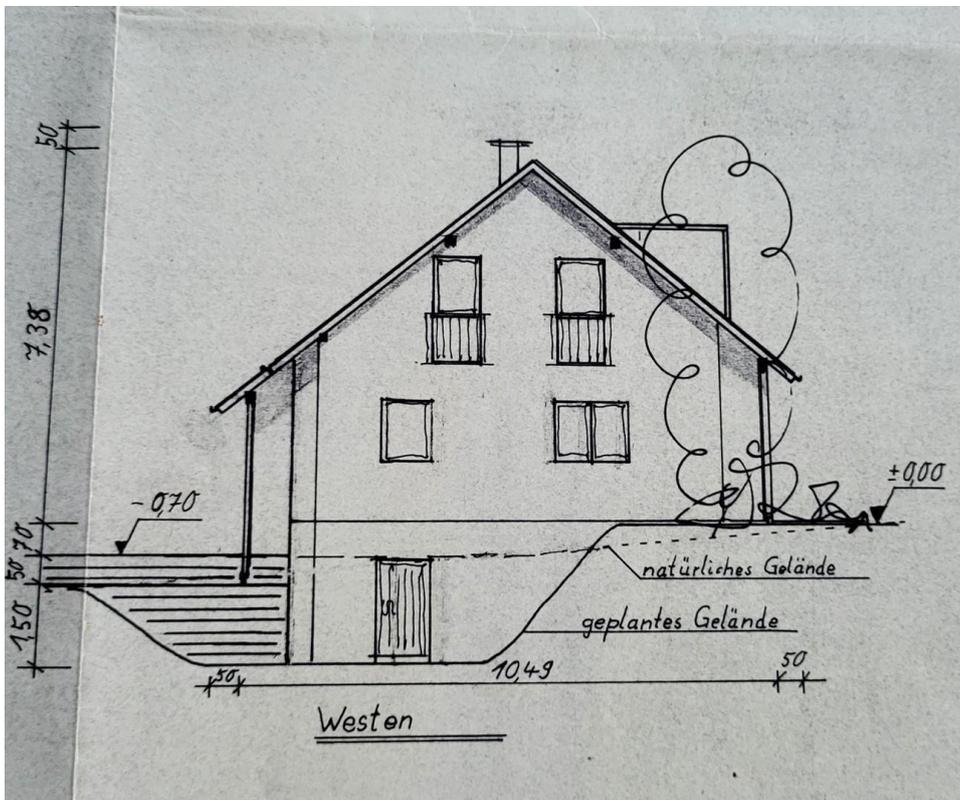


Ansicht Ost

Exposé - Grundrisse

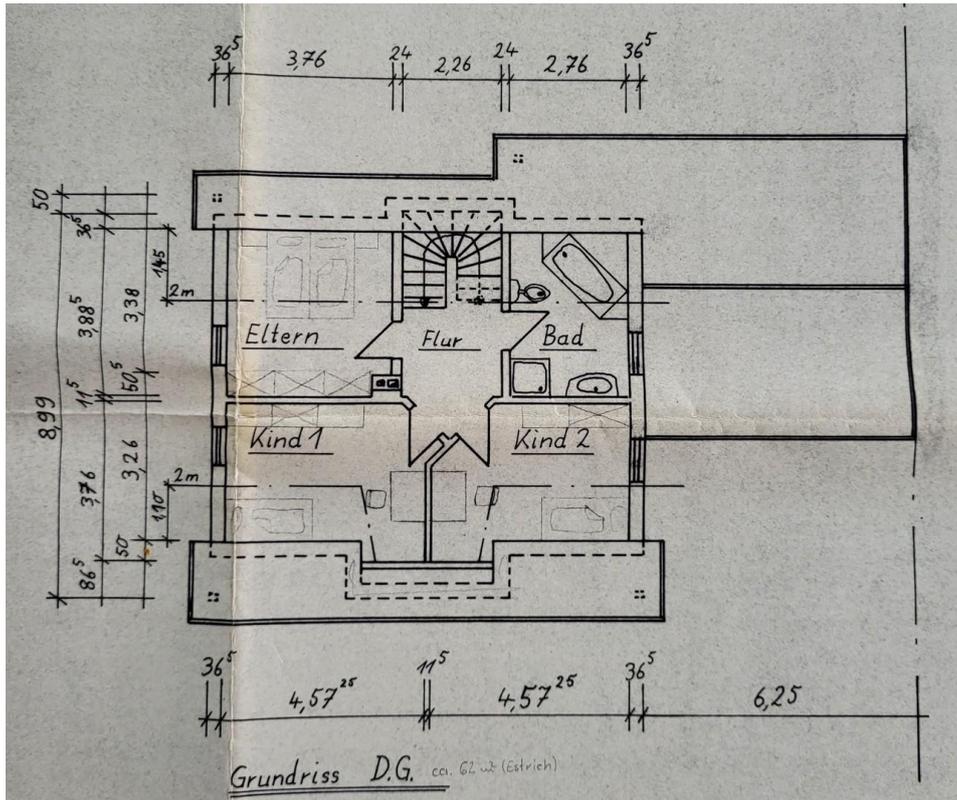


Ansicht Süd

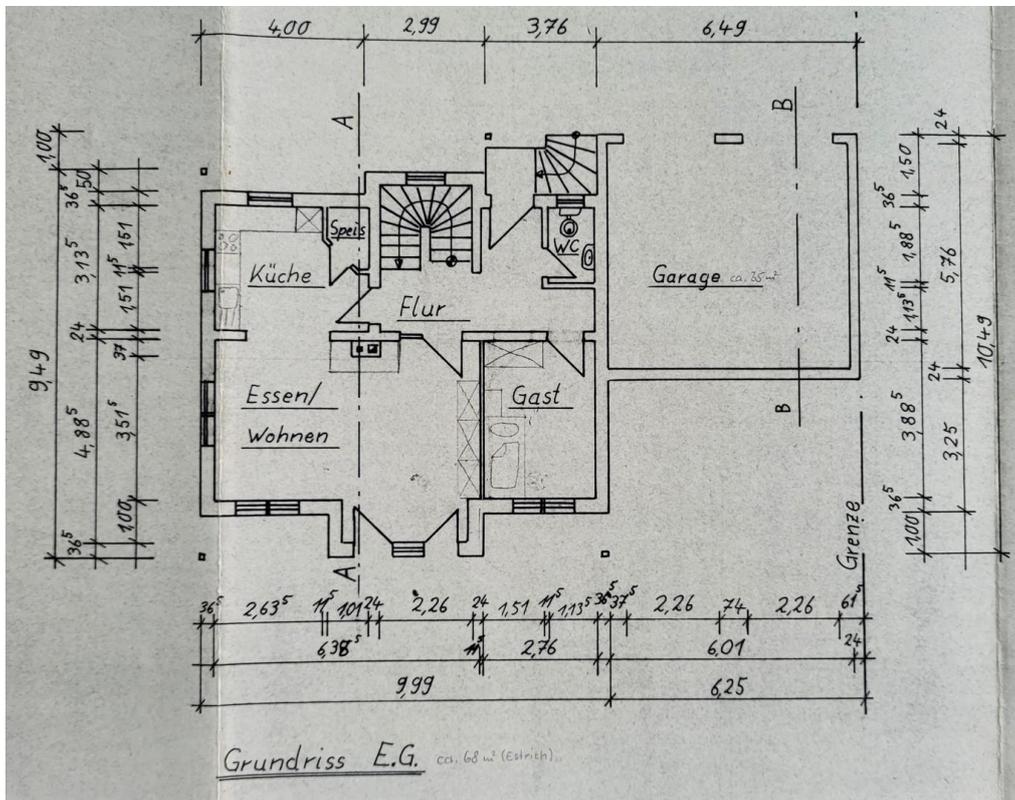


Ansicht West

Exposé - Grundrisse



OG



EG

Exposé - Grundrisse

