

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Röthenbach an der Pegnitz

### Moderne Doppelhaushälfte in idyllischer Lage aus 2011

Objekt-Nr. OM-324815

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **739.000 €**

90552 Röthenbach an der Pegnitz  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	380,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Etagen	3	Garagen	1
Zimmer	5,00	Stellplätze	3
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte mit herrlichem überdachten Freisitz in Röthenbach an der Pegnitz.

Ruhige Wohnlage in einer zum Zeitpunkt der Entstehung neu erschlossenen Wohnsiedlung.

Unverbaubare Aussicht in Richtung Süden von der Terrasse aus aufgrund des angrenzenden Waldes, welcher unter Naturschutz steht.

-Baujahr: 2012

-Massivbauweise mit Vollwärmeverkleidung

-Voll unterkellert

-3 Vollgeschosse !!!! + Dachboden

-Terrasse überdacht

-Geothermie mit Tiefenbohrung

-Fußbodenheizung auf allen Etagen

-Garage + 2 Stellplätze

-großer Geräteschuppen aus Aluminium

Der Garten erstreckt sich über zwei Ebenen.

Bodentiefe Fenster im gesamten Erdgeschoss sowie im 1-Stock.

**KELLER:**

-Waschmaschinen Anschluss im Heizungsraum

-Trockenraum

-zwei weitere Räume zur freien Verfügung, welche zum Beispiel als Spielzimmer für Kinder, Büro oder auch als Fitnessraum genutzt werden können.

**ERDGESCHOSS:**

-gefließt

-Überdachte Haustüre

-Windfang mit angrenzendem WC

-Gardarobe für Jacken, Schuhe etc.

-Küche mit großem Wohn-Esszimmer und Zugang zu der großen überdachten Terrasse, sowie zwei weitere Balkontüren, um in den Garten zu gelangen.

**1. STOCKWERK:**

-Zwei annähernd gleich große Lichtdurchflutete Zimmer mit bodentiefen Fenstern, welche als Schlafzimmer oder Kinderzimmer bewohnt werden können.

-Bad mit Anschlüssen für einen Doppelwaschtisch sowie für eine Badewanne und Dusche.

**2. STOCKWERK:**

-1 Zimmer, welches eventuell als Büro genutzt werden kann.

-Bad mit Badewanne und Toilette

-großer offener Bereich (Studio) welcher noch nach eigenen Wünschen ausgebaut werden kann und zum Beispiel als Elternschlafzimmer dienen kann oder für ein älteres Kind welches den gesamten oberen Bereich als seinen eigenen Bereich nützen könnte.

DACHBODEN:

-über eine klappbare Bodentreppe erreichbar

-Betonierte Decke

-voll isoliert

Im Haus müssen einige Arbeiten bzw. Schönheitsreparaturen durchgeführt werden,

Für Hobby Handwerker wären die Arbeiten im Handumdrehen kostengünstig zu bewerkstelligen.

-Bezugsfrei nach Vereinbarung innerhalb der nächsten 2 Monate.

-PRIVATVERKAUF ohne Maklerprovison !!!!!

-ES WERDEN NUR ANFRAGEN MIT VOLLEN PERSONALIEN BEANTWORTET !!!!!

!!!!!! MAKLERANFRAGEN WERDEN NICHT BEANTWORTET !!!!!

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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