

FAMILIENTRAUM IN RÖTTENBACH: ARCHITEKTENHAUS MIT STIL

Preise & Kosten

Freitext Preisbeschreibung	SORRY ZU SPÄT: Haus ist bereits vermietet!
Kaltmiete	1.360,- €
Nebenkosten	190,- €
Mietpreis pro m ²	8,25 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Nein
Provisionspflichtig	Nein
Kaution	2.500,- €



Objektbeschreibung

In Röttenbach liegt dieses freistehende Einfamilienhaus mit eingewachsenem Garten in bevorzugter Wohnlage.

Das Objekt hat enormes Flair und besticht durch seine aufgelockerte, kontrastreiche Architektur und gelungene Raumaufteilung. Und die Lage mit tollem Fernblick über Röttenbach überzeugt!

Das Herzstück dieses Architektenhauses bildet der großzügige offene Wohnraum im Erdgeschoss, der ein Arbeitszimmer, das Wohnzimmer, den Essbereich und eine große Diele einschließt. Ein Kamin im Zentrum des Wohnbereichs sorgt für Behaglichkeit.

Im unteren Geschoss befinden sich drei Schlafzimmer, jeweils mit Zugang zum Gartenbereich sowie ein schönes Eltern Badezimmer sowie ein separates Duschbad mit WC

Im Haus sind verschiedene Bodenbelege verlegt (Fliesen/Laminat). Eine große Terrasse in Höhe des Erdgeschosses mit Zugang zum Garten bieten ausreichend Platz zum Entspannen. Erd- und Untergeschoss werden durch eine schicke Holzterrasse miteinander verbunden.

Größe & Zustand

Wohnfläche	163 m ²
Grundstücksfläche	921 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	6,50
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1970
Haustiere	Ja
Objekt ist vermietet	Ja



Das Haus wurde fertiggestellt auf ca. 921 m² Grund und ist von einem schön angelegten Garten umgeben. Die Gartenpflege obliegt den neuen Mietern. Die Immobilie verfügt über einen hervorragenden Wärmeschutz. Alle Außenwände und der Dachboden sind wärmeschutzgedämmt. Die Fenster und Balkontüren sind mit Wärmeschutzverglasung ausgestattet. Die Mindestmietdauer dieser Immobilie beträgt 48 Monate. Das Mietverhältnis wird in Form eines Staffelmietvertrags geschlossen. Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung dieser Immobilie haben, setzen Sie sich bitte über das Kontaktformular mit uns in Verbindung. Gerne rufen wir auch sofort zurück.
Raum- und Geschossaufteilung

Erdgeschoss:

Eingang mit großer Diele, Küche, Hauswirtschaftsraum mit großer Vorratskammer, Wohnen/Essen, Arbeiten/Bibliothek, Gäste-WC, Terrasse.

Unteres Geschoss:

Eltern mit Ankleide, Kind/Arbeiten I, Kind/Arbeiten II, Diele, separates Duschbad mit WC, Master-Badezimmer.

Außenanlage: Eingewachsenes Gartengrundstück in leichter Hanglage, große Terrasse, Gerätehaus, Einzelgarage, Kfz Stellplatz/Vorplatz.

Ausstattung

Bad	Wanne, Fenster
Boden	Stein
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Abstellraum	Ja
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv



Lage

Idyllische Lage: Das Anwesen liegt auf einem reizvollen Grundstück mit Fernblick auf Röttenbach in einer sehr schönen und bevorzugten Wohnlage in einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Zone. Die Umgebung bietet Natur pur und gewährleistet Ruhe und erwünschte Erholung. Sehr gute ÖPNV Anbindung. Röttenbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und sehr guten Verkehrsanbindungen an das Autobahnnetz. Die Auffahrt zur A3 liegt nur wenige Minuten Fahrtzeit entfernt. Sehr schnelle Anbindung nach Erlangen (14 km – circa 18 Min Fahrtzeit). Auch bietet die Gemeinde ihren Bürgern ein hohes Maß an Wohn- und Freizeitwert, vervollständigt durch genügend Möglichkeiten auf den Gebieten Bildung, Kultur, Sport und Freizeitgestaltung..

Energiepass

Energiepass Art	Bedarf
Endenergiebedarf	135
Energie-Sanierung	1970
Energieeffizienzklasse	D



Ausstattung

Raum- und Geschossaufteilung

Erdgeschoss:

Eingang mit großer Diele, Küche, HWR/Vorat, Wohnen/Essen, Arbeiten/Bibliothek, Gäste-WC, Terrasse

Unteres Geschoss: Eltern mit Ankleide, Kind/Arbeiten I, Kind/Arbeiten II, Diele, separates Duschbad mit WC, Master-Bad mit WC und Duschwanne.

Außenanlage: Eingewachsenes Gartengrundstück in leichter Hanglage, große Terrasse, Gerätehaus, Einzelgarage, Kfz Stellplatz/Vorplatz.



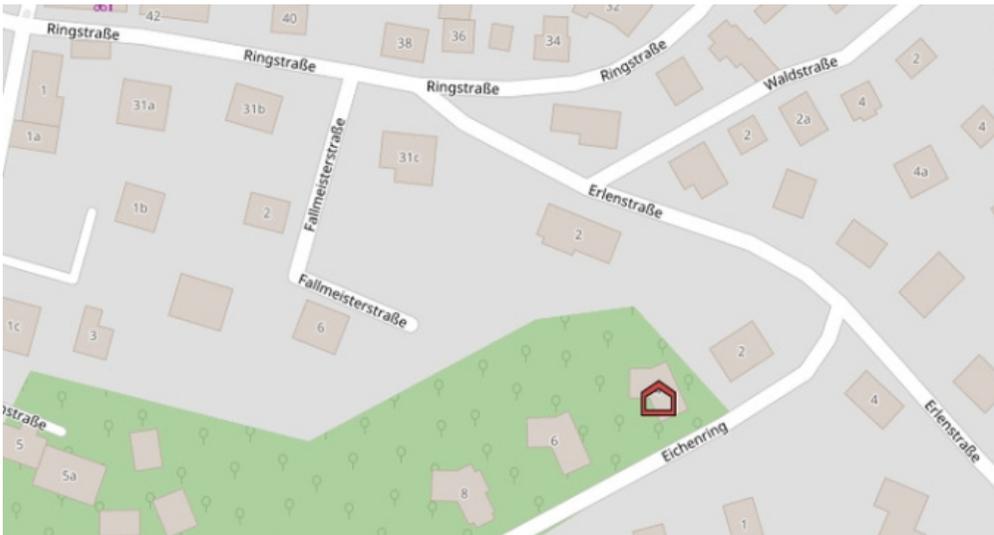
Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Informationen zu Leistungen, Verfügbarkeiten und Serviceangeboten von Dritten sind unverbindlich und ohne Gewähr. Angaben zum Angebot erfolgen gemäß der vom Eigentümer, Vertreter oder sonstigen Dritten erteilten Informationen aber ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen mit Ausnahme von grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verhalten. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Erlangen..

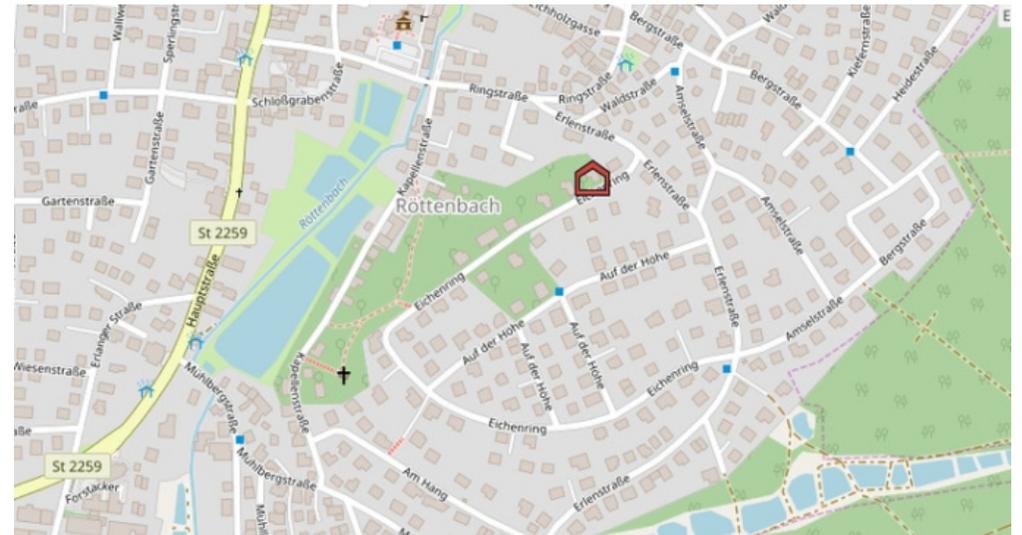




Fernblick



Mikro-Ansicht



Makro-Ansicht



PETER REUTER Immobilien Service

Sie bezahlen nur für das, was Sie auch bestellen!

- Kostengünstig für Vermieter schon ab € 333,--
- Flexibles Vermietungskonzept mit über 30 Dienstleistungen
- Wählen Sie zwischen drei verschiedenen Service Varianten
- Realistische Mietpreisermittlung
- Rechtssicherer Energieausweis
- Marktführer in Sachen Immobilienvermietung
- Faire Vertragsbedingungen mit kurzen Laufzeiten
- Ihre Kosten für den Makler sind steuerlich absetzbar

IMMOBILIENVERMIETUNG mit Reuter Immobilien

Peter Reuter Immobilien Service Jetzt Preisliste anfordern!

Ihr Ansprechpartner

Claudia Zorger
PETER REUTER IMMOBILIEN SERVICE
Neuhauser Hauptstraße 17
91325 Adelsdorf

Telefon Durchwahl

+49 9195 88 99 841

Mobil

+49 1522 3676621

Webseite

<http://www.reuterimmo.com>