

Architektenhaus mit zwei in sich abgeschlossenen Wohneinheiten und genialem Parkierungskonzept

72108 Rottenburg a.N., Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 20019-JI



Zimmer: 9 - Kaufpreis: 1.420.000 EUR



Architektenhaus mit zwei in sich abgeschlossenen Wohneinheiten und genialem Parkierungskonzept

Objekt ID	20019-JI
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	72108 Rottenburg a.N.
Zimmer	9
Badezimmer	3
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2017-2018
Zustand	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Dielenboden, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Massivbauweise, Sauna
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	4,64% Käuferprovision inkl. 16% MwSt.
Kaufpreis	1.420.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche und architektonisch aufwendig gestaltete Gebäude mit zwei in sich abgeschlossenen Wohneinheiten wurde in den Jahren 2017-2018 in solider, schwäbischer Bauweise in einer schönen Wohnumgebung nur ca. 10 Minuten von Tübingen entfernt auf einem 579 m² großen Grundstück am Ende einer Sackgasse hergestellt. Es bietet Ihnen auf 363,38 m² Wohnfläche attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Vielleicht sind Sie die glückliche Familie, welche in Zukunft nicht mehr unter Platzangst leben will, denn hier erwartet Sie ein pfiffig angeordnetes Raumprogramm der besonderen Art mit vielen Extras, einmalig schön gelöster Treppenkonzeption, 9 Zimmern, 3 Bädern, wie man es in einem solchen Objekt nur selten zu sehen bekommt. Auch das Nebenraumangebot mit rund 113,03 m² wird Sie begeistern. Daher gilt es hier lobend die Leistung des Architekten hervorzuheben, welcher für den planungstechnischen Bereich zuständig und verantwortlich war, denn die von ihm erdachte und letztlich in der Realität hergestellte Grundriss- und Raumkonzeption sprengt im Prinzip das sonst so Übliche am Markt und verdient daher neidlose Anerkennung. Hell und lichtdurchflutet, schlicht und dennoch modern gewählt, aber vor allem doch auch sehr groß und hoch sind die Zimmer in diesem Haus, was Ihnen und Ihrer Familie jeden Tag aufs Neue eine behagliche Wohn- und Lebensraumqualität garantiert. Hervorzuheben gilt es noch, dass auf der Nordseite eine überdimensional große XXL-Doppelgarage mit einem besonders attraktiven Abstell-Lager-Gartenhausanbau und einer Schleuse ins Wohnhaus hergestellt wurde. Weitere Autoparkierungsfläche befindet sich vor dem zuvor beschriebenen Garagenkomplex und im südöstlichen Grundstücksrandbereich. Wir haben mit dieser Offerte Ihr Interesse geweckt? Rufen Sie uns an und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie und Ihre Familie!

Ausstattung

Hier für Sie die wichtigsten Daten und Informationen: Individuell vom Architekten geplantes, extravagantes und massiv gebautes Gebäude mit zwei in sich abgeschlossenen Wohneinheiten und attraktiver Autoparkierungskonzeption. Schöne Lage in einem gewachsenen Wohngebiet mit südwestlicher Ausrichtung am Ende einer Sackgasse. Der Garten- und die verschiedenen Terrassen-Balkon- und Freisitzbereiche wurden liebevoll und z.T. mit mediterraner Note angelegt. Es erwartet Sie eine raffiniert festgelegte Grundrisslandschaft mit einem nichtalltäglich angeordneten Verglasungskonzept, was der Bewohnerschaft den alltäglichen Wohlfühleffekt beschert. Hier noch ein Auszug über viele Details und Extras: Die Eigentümer haben sich betreffend den Bodenoberflächenendbelägen für hochwertigen Dielenparkett, Granit und Fliesen in Spitzenqualität entschieden, 3 topmoderne Badezimmer (...wie aus dem Katalog), Sauna, Einbauküche der Spitzenklasse mit direkt daneben hergestelltem Hauswirtschaftsraum, elegante und optisch ansprechende Treppenkonzeption, zeitgemäß moderne und aufwendige Heizungstechnologie (Luftwasserwärmepumpe, Fußbodenheizung), Designerkaminofen, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Busch-Jäger BUS Technik, geniale Schlafzimmerlösung mit Schrank- und Ankleidekonzept, großzügig nutzbarem Sport- und Wellnessbereich, Anschlussvorbereitung für PV-Anlage, Zisterne mit 9000 Liter Fassungsvermögen, zentrale Staubsaugeranlage, hochwertige Innentüren, pflegeleichter Außenbereich, außergewöhnlich und vom Normalen abweichende Autoparkierungslandschaft mit direkt am Gebäude angebrachter besonders extragroßen Doppelgarage mit einer pfiffigen Gartenhausanbaulösung und einer gut zu begehenden Verbindungsschleuse ins Haus und in den Garten. Die beiden in sich abgeschlossenen Wohneinheiten bieten Ihnen vielseitige



Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten.

Sonstiges

Wenn man sich mit der Eigenheimplanung beschäftigt, so gehen einem eine Vielzahl von Fragen durch den Kopf, ...wird sich meine Familie hier wohlfühlen? ...kommen wir mit der Infrastruktur in dieser Region zurecht? ...welche Finanzierungskonzeption passt auf unsere Bedürfnisse? ...können wir eventuell auch öffentliche Finanzierungsmittel bekommen? ...wäre es denn auch sinnvoll, dass wir...??? ...Fragen über Fragen...!!! Nutzen Sie hierzu für sich und Ihre Familie unsere langjährigen und guten Geschäftsverbindungen zu Banken, Architekten, Handwerkern, unabhängigen Finanzierungs- und Finanzdienstleistungsberatern u.v.a.m., um auf all diese Fragen die entsprechenden fachkundigen Antworten zu bekommen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie und helfen Ihnen die für Sie günstige Haus-, Wohnungs- und Finanzierungslösung zu finden. Sprechen Sie uns diesbezüglich doch einfach einmal unverbindlich an! Wir freuen uns auf Sie! ...sichern Sie sich jetzt die aktuell günstigen Zinsen! Nutzen Sie unsere unabhängige Beratung zu Ihrem Vorteil! Der Energieausweis liegt vor. Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 16,4 kWh/(m²* a). Energieeffizienzklasse A+. Baujahr Gebäude 2017, Baujahr Wärmeerzeuger 2017. Wesentliche Energieträger für Heizung u. Warmwasser: Strom (Luft-Wärmepumpe).

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	nach dem 1.5.2014
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2017-2018
Primärenergieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Endenergiebedarf	16,40 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A+



Lage

Das Objekt steht in einem beliebten Rottenburger Stadtteil 4 km nordöstlich von der Kernstadt in einer Angrenzerstrasse (ohne Durchgangsverkehr) nur wenige Gehminuten vom Ortsrand entfernt. Die Universitätsstadt Tübingen befindet sich von hier ca. 7 km in östlicher Richtung. Es gibt für die berufstätigen Menschen, welche die tägliche Fahrt zur Arbeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln angehen wollen am Ort die idealen Voraussetzungen dafür (...Bus direkt am Ort ca. 5 Gehminuten vom Objekt entfernt). Die Regionen Böblingen, Sindelfingen, Ammerbuch, Herrenberg, Tübingen, Reutlingen und der Zollernalbkreis können zum Teil bequem über ein sehr gut ausgebautes Straßennetz z.T. zwischen 10-30 Autominuten erreicht werden. In Rottenburg erwartet Sie nicht nur die liebevolle Bischofsstadt am Neckar sondern auch eine hervor-ragende Infrastruktur, z.B. weit über die Grenzen von Rottenburg hinaus beliebte Schulzentren, mehrere Kindergärten, verschiedene Supermärkte, Freibad, Hallenbad u.v.a.m. Sie suchen in Ihrer Freizeit den sportlichen oder kulturellen Ausgleich? ...hier können Sie aus einem vielfältigen und attraktiven Vereinsangebot auswählen und werden hier auch bestimmt das für Sie Passende finden!





20019-JI-1



20019-JI-2



20019-JI-3



20019-JI-4



20019-JI-5



20019-JI-6





20019-JI-11



20019-JI-12



20019-JI-13



20019-JI-14



20019-JI-15



20019-JI-7





20019-JI-8



20019-JI-9



20019-JI-10



20019-JI-16



20019-JI-17



20019-JI-18





20019-JI-19



20019-JI-20

