



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Objekt: 128

# Ein Traumhaus für Familien! Schöner Garten, 2 Bäder, 5 Schlafzimmer, Garage Carport u.v.m.

Einfamilienhaus, Rohrdorf



## Details

<b>ImmoNr</b>	128
<b>Außen-Provision</b>	3,00 % vom KP zzgl. 19 % MwSt.
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 454 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 149 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 60 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	7
<b>Anzahl Balkone</b>	1
<b>Anzahl Terrassen</b>	1
<b>Anzahl Stellplätze</b>	4
<b>Befeuern</b>	Elektro
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	1 Carport 2 Freiplätze 1 Garage
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja
<b>Kamin</b>	Ja
<b>Stellplatzart</b>	Carport, Stellplatz im Freien, Garage

<b>Baujahr</b>	1993
<b>Zustand</b>	Modernisiert
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	68,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	02.08.2033
<b>Baujahr lt.</b>	1993
<b>Energieausweis wesentlicher Energieträger</b>	Elektro
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>PLZ</b>	72229
<b>Ort</b>	Rohrdorf



## Beschreibung

Ein Traumhaus für Familien!

Dieses charmante und überaus liebevoll gestaltete Haus könnte Ihr neues Zuhause werden. In ruhiger Hanglage mit Aussicht liegt dieses Haus perfekt für Familien.

Der großzügige Eingangsbereich bietet Platz für 3 PKW, Kinderwagen, Roller, Fahrräder etc. Hier findet alles einen Platz.

Über das Treppenhaus geht es ins höhergelegene Erdgeschoss. Hier fällt einem sofort die Deckenhöhe auf die den Wohnbereich sehr großzügig erscheinen lässt. Alles ist lichtdurchflutet. Auf diesem Stockwerk befindet sich die Küche, der große offene Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kachelofen (inkl. Sitzbank), 2 Zimmer und ein Bad. Ebenfalls gibt es ein sep. Gäste-WC.

Die überdachte Terrasse und der wunderschöne Garten sind ein weiteres Highlight.

Über die Holzterasse geht es ins Dachgeschoss. Hier befinden sich 3 große Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein Zimmer hat eine zusätzliche Loggia.

Der Keller ist perfekt, um Holz zu lagern. Es gibt weiterhin einen Vorratsraum und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder etc. Über die Garage kommt man direkt ins Haus.

Die große Waschküche könnte auch als Partyraum genutzt werden, da eine zusätzliche Küche eingebaut ist.

Am besten überzeugen Sie sich selbst von dem besonderen Flair und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Ausstattung

- Garage (mit Zugang zum Haus)
- Carport
- Einbauküche
- Kachelofen mit Sitzbank
- Gäste WC im EG
- Im Erdgeschoss großzügige Deckenhöhe (über 2,70 m)



- 2 Badezimmer (mit Wäscheabwurf-Schrank)
- VELUX Dachfenster inkl. elektrischen Rollläden
- Dachboden mit Auszihltreppe bietet weiteren Stauraum
- schöner Garten mit toller Terrasse, davon 18 qm überdacht
- Zisterne (6.000l)
- Kabel-TV und Internet 1000 MBit/s
- Stromheizung (Dach perfekt für eine Photovoltaik-Anlage um autark mit Strom versorgt zu werden)
- voll unterkellert mit viel Stauraum ( Erhöhtes UG- da Hanglage)
- Premium Platz-Haus in Holzständerbauweise
- Keller / UG massiv gebaut

## Lage

Das Haus liegt familienfreundlich, ruhig und dennoch in kurzer Entfernung zu Kindergarten, Schule und Sporthalle etc.

Als liebenswerte und lebenswerte Gemeinde liegt Rohrdorf an der Grenze zwischen dem Heckengäu und dem Nordschwarzwald im idyllischen Nagoldtal.

Als eine der Modellgemeinden des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum in Baden-Württemberg wurden in Rohrdorf in den letzten Jahren vielseitige Verbesserungen im Bereich der Infrastruktur und der Wohnqualität umgesetzt.

Eine breite Vereinslandschaft, gute Einkaufsmöglichkeiten und hervorragende Anbindungen zu den nächstgelegenen Städten machen Rohrdorf für knapp 2.000 Einwohner zu einer Heimatgemeinde, in der man sich wohl fühlt.

Um nach Rohrdorf zu kommen, benutzen Sie die Autobahn A 81 (Bodenseeautobahn) bis zur Ausfahrt Gärtringen und fahren dann, der B 28 folgend, über Herrenberg in Richtung Freudenstadt. Weiter auf der B 28 kommen Sie vorbei an Nagold und erreichen nach ca. 5 km Rohrdorf. Entfernungen:

Böblingen 31,2 km

Tübingen 37 km

Flughafen Stuttgart 46 km

Nagold 3,8 km



## Sonstige Angaben

Da wir uns bei allen Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Adressangabe und erreichbarer Handynummer bearbeiten können.

Nachdem Ihre Anfrage per E-Mail bei uns eingegangen ist, werden wir uns mit Ihnen zur Abstimmung eines Besichtigungstermins in Verbindung setzen. Bitte nennen Sie deshalb in Ihrer E-Mail eine Tel.-Nr., unter der wir Sie sicher erreichen können.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns GÖLZ REEH IMMOBILIEN | Gölz GmbH, Scholderplatz 42a in 73235 Weilheim an der Teck oder per Mail [info@goelz.gmbh](mailto:info@goelz.gmbh) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Eingang



Essen



Essen



Küche



Küche



Essen



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Wohnen



Wohnen



EG



Schlafen



Bad EG



Bad EG



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



2. Zimmer EG



2. Zimmer EG



Terrasse



Terrasse



Garten



Blick in den Garten



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Garten



Terrasse



DG



Bad DG



Bad DG



Ausblick



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Loggia Zi.1 DG



2. Zimmer DG



2. Zimmer DG



3. Zimmer DG



UG Waschküche



Keller



# Grundrisse



Grundriss EG



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Grundriss DG



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin

**Frau Sonja Schüller-Gölz**  
GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN  
Marktstraße 3  
73235 Weilheim an der Teck

Mobil: 0176-21591162

E-Mail: [ssg@goelz-reeh.de](mailto:ssg@goelz-reeh.de)

Web: [www.goelz-reeh.de](http://www.goelz-reeh.de)

