

Exposé

Bungalow in Roigheim

Einzigartiger Bungalow mit Penthouse - Charakter und einer unverbaubaren Fernsicht



Objekt-Nr. OM-392296

Bungalow

Verkauf: **599.800 €**

Ansprechpartner:
Wilfried Küffner
Telefon: 0171 3298740
Mobil: 0171 3298740

74255 Roigheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	750,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	3,50	Carports	1
Wohnfläche	103,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ELK Bungalow 103 m² in einer unverbaubaren Toplage mehr als ein Penthouse mit einer traumhaften Fernsicht. Trotz Hanglage durch besondere Bauweise einer Terrasse mit Südseite 50 m² und Westseite 30 m² Terrasse alles eben barrierefrei, das müssen Sie sich anschauen!

Bei den Bildern ein virtueller Rundgang sehen sie einen Film über die Proxon Luft Luft Wärmepumpe mit Kühlfunktion sowie Be- u. Entlüftung.

Achtung: Pflegeleicht auch für jede Altersgruppe : bei diesem BW haben Sie keine Gartenarbeiten und leben trotzdem mitten im Grünen, da pflegeleichte Bodendeckerbepflanzung und unter dem Gebäude Bruchschoppenabdeckung. Haus, Terrasse und Eingangsbereich mit Carport alles auf einer Ebene.

Der Bungalow ELK 103 in Holzständerbauweise überzeugt durch seine gelungene Aufteilung und fügt sich wunderbar in das Gelände ein. Da der Bungalow am Hang gebaut ist, ist er komplett barrierefrei. Das Alleinstellungs Merkmal erhält der Bungalow durch seinen barrierefreien Eingangsbereich- und da er auf der Südseite auf Pfeilern steht- sowie auch die Terrasse bietet er eine Traumaussicht die unverbaubar ist. Von der Terrasse blicken Sie in die Ferne oder auf eine mit Bäumen bewachsene Fläche: Natur Pur. Der Wohn /Essbereich Süd West mit großen Fenstern ,Elternschlafzimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse und vom Bett aus eine herrliche Aussicht. Auch eine Ankleide darf nicht fehlen. Das Büro/ Kinder oder Gästezimmer - für was es auch genutzt wird, hat zwei bodentiefe Fenster mit 11,76 m². Das komplett ausgestattete Bad mit Badewanne, Dusche und WC in einem eleganten Design. Einzelwaschbecken mit Unterschrank und Spiegel. Der Technikraum mit einer Luft/ Luft Wärmepumpe mit Kühlfunktion sorgt für eine kontrollierte Be- und Entlüftung .Durch diese Anlage haben wir eine Wärmerückgewinnung von ca. 80 %. Bei diesem Haus haben Sie enorm wenig Energiekosten.

Eingangsbereich offen gestaltet mit 5 m² / links das Gäste WC / im Anschluss hat ELK eine Garderobe vorgesehen. Eine Speise plaziert mit einer platzsparenden Schiebetüre -rechts die Küche die durch den Entfall der Speise 4 m² größer geworden ist- der Wohnen Essen und Küchenbereich ist großzügig mit 41 m² . Über den Flur mit 9 m² ist links der Technikraum 7 m² mit einer Luft - Luftwärmepumpe mit Kühlung wo je Zimmer regelbar ist.

In diesem Raum ist genügend Platz für Waschmaschine und Trockner / Bad mit Barrierefreier Dusche Badewanne Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank sowie einer Toilette. Das Masterschlafzimmer mit direktem Zugang auf die Südterrasse mit 12 m² und dem Schrankraum mit 5 m² ein optimaler Ruheplatz mit Fernsicht. Das Kinder / Gäste oder Arbeitszimmer mit 12 m² hat ein besonders Flair durch das bodentiefe Fixfenster.

Sie entscheiden wieviel Frischluft Sie beim Schlafen benötigen ohne das Fenster zu öffnen über einen Sauerstoffbeipass.

Die Terrasse ist mit Douglasie belegt das, Terrassengeländer aus Glas mit einem Edelstahlhandlauf.

Ein Alu Carport pulverbeschichtet in anthrazit dadurch wartungsfrei, kein nachstreichen! Grösse 6,00 x 4,80 Meter bietet genügend Platz für ein Auto / Fahrräder / Mülleimer.

Dieser Bungalow ist einzigartig und wurde sicherlich so noch nicht gebaut. PV mit 5 KWP montiert sowie eine Vorbereitung für einen Batteriespeicher ist vorhanden.

Preis incl. Küche 599.800,- Euro

Zusatzkosten:

Grunderwerbsteuer und Notar

Verbleibendes Grundstück bewachsen keine Pflege Notwendig - natur Pur

Rufen Sie uns an kurzfristige Besichtigung möglich.

Ausstattung

Ausstattung: Premium

Premium Herholz Innentüren barrierefrei 90x210 moderne Hauseingangstüre mit Stahlkern und Holzfaserdämmung mit Edelstahlgriff und Glaseinsatz. Insektenschutzgitter an den Terrassentüren sind selbstverständlich. Boden Disano Steineiche creme verklebte Böden, Sockelleisten Korpus Steineiche.

Bodenebene Dusche XL 90x120 mit Shampoo Garage / Badewanne 80/180 Venus 2 Duo. WC und Waschbecken Renova. 60x30 Fliesen, Sprossen- Heizkörper mit Schnell-Lüfter, Waschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank, Kunststoff /Alufenster mit 3fach Verglasung , Fenstersims innen Kunststein, Aussensims in Alu pulverbeschichtet, Alurollläden gefüllt mit Hartschaum um Wärmeeindringung zu vermeiden. Alle Rollläden elektrisch. MultiMedia leichtgemacht: Homeway Anlage, WLAN, TV, Internet im kompletten Wohnbereich. Alu-Dachrinnen und Fallrohre anthrazit pulverbeschichtet. Carbon-Putz Hagelwiderstands Klasse 5

und vieles mehr. Sie werden bei der Besichtigung begeistert sein.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Rufen Sie uns an wir freuen uns auf Sie.

Ihr Ansprechpartner:

Wilfried Küffner

Maybachstraße 25

74626 Bretzfeld Schwabbach

Tel. 0171-3298740

Gene können Sie sich auch bez. der Finanzierung mit unserem Partner,

Herr Irmner in Verbindung setzen.

Manfred Irmner Tel. 0171-6478282

Finex Group

Gerne können Sie mit Ihm auch einen Video Call vereinbaren.

Lage

Gemeinde Roigheim.:

Roigheim ist eine Gemeinde, in der Leben, Wohnen und Arbeiten Freude bereitet. Speziell das Miteinander unter den Einwohnern Roigheims, ihren Vereinen und Institutionen und ihr ehrenamtliches Engagement für ihr Roigheim sind beispielhaft.

Roigheim, die sympathische, idyllische Gemeinde liegt im malerischen Seckachtal in der Übergangszone vom Bauland zur Kocher- Jagstebene. Auf unserer Homepage finden Sie viele aktuelle Nachrichten, interessante Informationen und alle wichtigen Ansprechpartner in der Gemeindeverwaltung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,85 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Hangseite von Westen

Exposé - Galerie



Von Oben links



Front

Exposé - Galerie



mit Werbung



Westen

Exposé - Galerie



Westen nah



Exposé - Galerie



Eingang Carport

Exposé - Galerie



Hof Carport



links mit Carport

Exposé - Galerie



Proxon Be und Entlüftung

Exposé - Galerie



Wohnen Flur



Küche ohne Küchenmöbel

Exposé - Galerie



Eltern Schlafzimmer



Ankleide

Exposé - Galerie



Büro / Gäste / Kinderzimmer



Speie



Flur

Exposé - Galerie



Diele



Gäste WC



Badewanne

Exposé - Galerie



Dusche



Terrasse Richtung Ost

Exposé - Galerie



Terrasse SÜD WEST



Terrasse richtung West

Exposé - Galerie



Terrasse von straÙe



Terrasse von Osten