

Exposé

Einfamilienhaus in Rohrbach-Berg

Provisionsfreies Familienidyll in bester Rohrbacher Stadtrandlage



Objekt-Nr. OM-475896

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Kathrin

4150 Rohrbach-Berg
Oberösterreich
Österreich

Grundstücksfläche	898,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m²	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzigartige Immobilie zum besten Zeitpunkt – profitieren Sie von der temporären Befreiung der Grundbuch-Eintragungsgebühren! *)

In ruhiger, südseitiger Lage, am Rande von Rohrbach-Berg, befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus mit großzügigem Garten – ideal für Familien die ein naturnahes Zuhause suchen. Das Zentrum von Rohrbach-Berg ist nur etwa 1 km entfernt und bietet Schulen, Geschäfte, Gastronomie, Gesundheitsdienstleister und viele weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Grundfläche beträgt 898 m² und ist mit Lebendzäunen Einsicht geschützt umfriedet. Das Fertigteilhaus mit 130 m² beheizbarer Wohnfläche wurde 06/1996 übergeben und seitdem durchgängig und hochzufrieden von der Eigentümerfamilie bewohnt. Besonderer Wert wurde auf Privatsphäre, Komfort und Kosteneffizienz gelegt.

Wohnfläche und Raumaufteilung:

- o Das Haus ist vollständig unterkellert, und umfasst ein Erd- und ein Obergeschoß.
- o Der großzügige Wohn- und Essbereich wird von viel Tageslicht durchflutet und bietet mit einem Kaminofen gemütliche Atmosphäre an kalten Wintertagen.
- o Die maßgeschneiderte Küche mit Schiebetür verfügt über eine abgetrennte Vorratskammer.
- o Ein Arbeits- oder Gästezimmer, ein WC und das Vorzimmer runden das Erdgeschoss ab.
- o Der doppelstöckige Wintergarten kann von innen und außen beschattet werden, und bietet sowohl in der Übergangszeit als auch an Sommertagen Entspannung.
- o Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafräume (zwei davon mit Anteil am Wintergarten über einen Balkon), das Badezimmer (mit Dusche und Wanne) und der Zugang zum Dachboden. Die Mansarde im Obergeschoß beginnt bei 1,20 m.
- o Das geflieste Kellergeschoß bietet ein beheizbares Gästezimmer sowie zwei Werk- und Abstellräume. Ein Technikraum mit Bad und Sauna sorgt für Wellnessmomente.

Garten und Schwimmteich:

- o Der naturnah angelegte Garten ist mit Obstbäumen und Sträuchern bepflanzt und lädt zum Spielen, Grillen, Gärtnern und Entspannen ein.
- o Der etwa 18 x 8,5 m große Schwimmteich (davon ca. 13 x 5 m Schwimmbereich), mit einer Tiefe von bis zu 3 m, ist ein Glanzpunkt für heiße Sommertage.
- o Die hochwertig renovierte Terrasse (ca. 32 m²) kann elektrisch beschattet werden und lädt zum Entspannen und Verweilen – auch an heißen Sommertagen – ein.

Zusätzliche Ausstattungen:

- o Eigener Brunnen zur Wasserversorgung des Gartens, Toiletten und dreier Außenarmaturen.
- o Solarthermie-Anlage für günstige Warmwasseraufbereitung.
- o Doppelgarage mit elektrischem Tor, sowie zusätzlichem Stauraum im darüberliegenden Dachboden.

Vorzüge im Überblick:

- Ruhige, südseitige Lage in einer familienfreundlichen Eigentümergegend
- 898 m² Grundstück mit 130 m² beheizbarer Wohnfläche, voll unterkellert
- Naturnaher Garten mit großem Schwimmteich
- Offener, lichtdurchfluteter Wohnraum, drei Schlafzimmer

- Wintergarten und Terrasse mit elektrischer Beschattung
- Zwei Badezimmer, zus. ein WC und Sauna
- Doppelgarage mit zusätzlichem Dachboden
- Solar-Warmwasser und eigener Brunnen
- Keine Maklerprovision
- *) Falls Bedingungen erfüllt werden: derzeit sind die Grundbuch-Eintragungsgebühren ausgesetzt (Eintragung Eigentumsrecht und Pfandrecht) – Sparpotenzial!

Besichtigung nach Vereinbarung am Wochenende

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bedingungen:

- Käufer übernimmt alle Nebenkosten (Verkäufer trägt nur die ImmoESt).
- Ein Vertragsentwurf wird zeitgerecht zur Kommentierung an den Verkäufer übergeben
- Übergabe nach mindestens drei Monaten Vorlaufzeit und nach Vereinbarung.
- Haus wird wie gesehen besenrein übergeben.

Lage

Vorzüge im Überblick:

- Ruhige, südseitige Lage in einer familienfreundlichen Eigentümergegend
- 898 m² Grundstück mit 130 m² beheizbarer Wohnfläche, voll unterkellert
- Naturnaher Garten mit großem Schwimmteich
- Offener, lichtdurchfluteter Wohnraum, drei Schlafzimmer
- Wintergarten und Terrasse mit elektrischer Beschattung
- Zwei Badezimmer, zus. ein WC und Sauna
- Doppelgarage mit zusätzlichem Dachboden
- Solar-Warmwasser und eigener Brunnen
- Keine Maklerprovision
- *) Falls Bedingungen erfüllt werden: derzeit sind die Grundbuch-Eintragungsgebühren ausgesetzt (Eintragung Eigentumsrecht und Pfandrecht) – Sparpotenzial!

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp

Energieausweis vorhanden

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

