



## 91233 Neunkirchen-Rollhofen

Gepflegtes Einfamilienhaus mit 783 m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger Wohnlage



**449.000 €**

Kaufpreis

**115 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**783 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 Gröschen  
Immobilien

### Ihr Ansprechpartner

**Gröschen Immobilien GmbH**

Anke Gröschen

Tel.: +49 9123 4413

[info@groeschel-immobilien.de](mailto:info@groeschel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	67 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	783 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Heizkosten enthalten	✗
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % vom
Courtage-Hinweis	bei

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	11.05.2035
Baujahr (Haus)	1969
Endenergiebedarf	313,20
Wertklasse	H

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Frei ab sofort



## Zustand

Baujahr	1969
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

Befeuerung	Stellplatzart
Öl	Garage

## Beschreibung zur Ausstattung

Das massiv gebaute Einfamilienhaus wird über eine 1990 eingebaute Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung beheizt. Die isolierverglasten Kunststoff-Fenster wurden 2009 neu eingebaut. Die Bodenbeläge sind mit Parkettboden, Fliesen und Teppichboden belegt.



## Beschreibung

Das gut instand gehaltene Einfamilienhaus mit Terrasse und Balkon hat im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in ein großes Wohn-Esszimmer mit ca. 38 m<sup>2</sup> Wfl., von dort aus ist ca. 7,5 m<sup>2</sup> große Süd-West-Terrasse begehbar. Die Küche hat eine Wohnfläche von ca. 8 m<sup>2</sup> mit anschließender Speisekammer, ca. 2,3 m<sup>2</sup> Wfl. Von dem ca. 9,7 m<sup>2</sup> großen Flur geht man in das Bad, welches mit bodentiefer Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet ist. Der Windfang hat eine Wfl. von ca. 2,45 m<sup>2</sup>. Die Fußbodenfläche im Obergeschoss = Dachgeschoss beträgt ebenfalls ca. 67 m<sup>2</sup>, d.h. ca. 50 m<sup>2</sup> nach DIN zzgl. einem 6 m<sup>2</sup> großen Süd-Balkon. Das Dachgeschoss teilt sich in eine großes Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Gästezimmer, Flur, Bad mit Wanne und sep. WC auf. Vom Flur aus ist der Spitzboden über eine Zugtreppe begehbar. Das Kellergeschoß hat eine Nutzfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in einen Hobbyraum, Vorrats-/Werkraum, Heizungs- und Tankraum sowie einen Waschraum mit Zugang zum Garten. Nördlich des Grundstücks befindet sich eine Garage mit sep. Abstellraum für Gartengeräte. Das großzügige, gärtnerisch schön angelegte Grundstück hat eine Fläche von 783 m<sup>2</sup>.

## Lage

Ruhige, sonnige Wohnlage in Neunkirchen-Rollhofen.







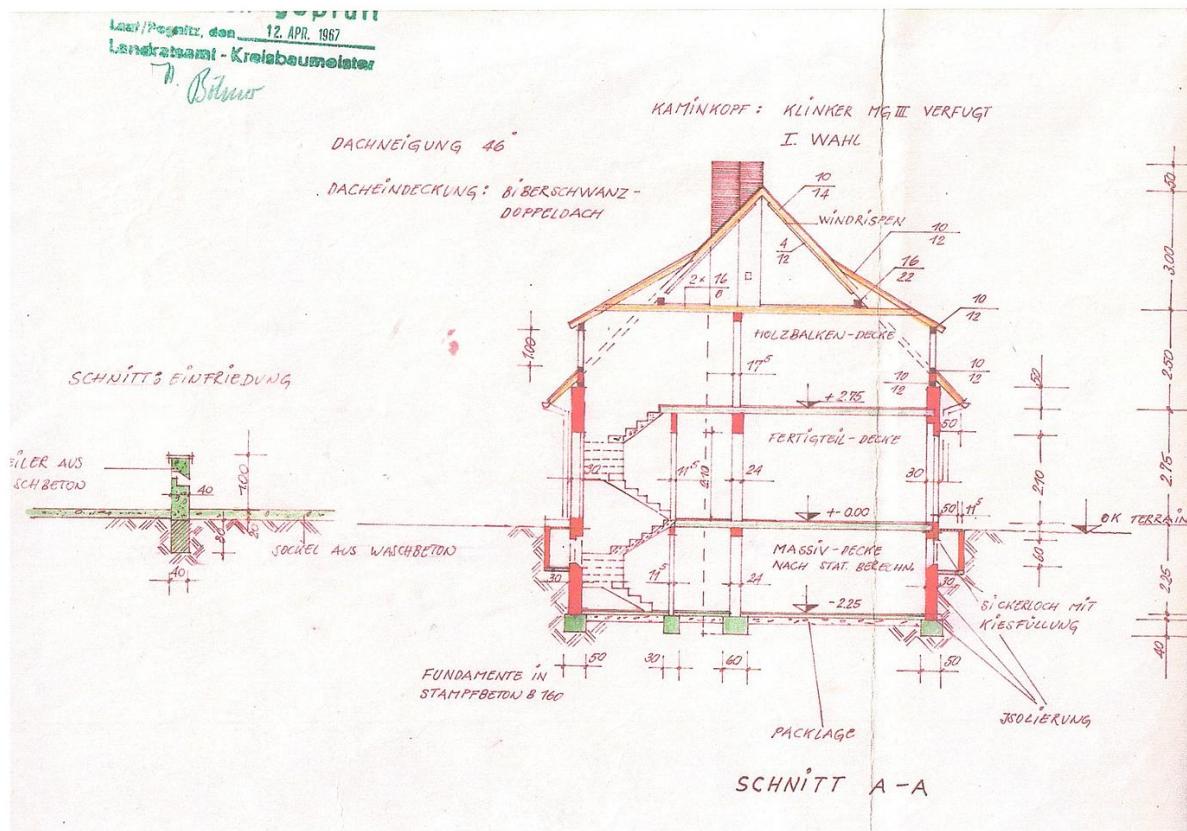


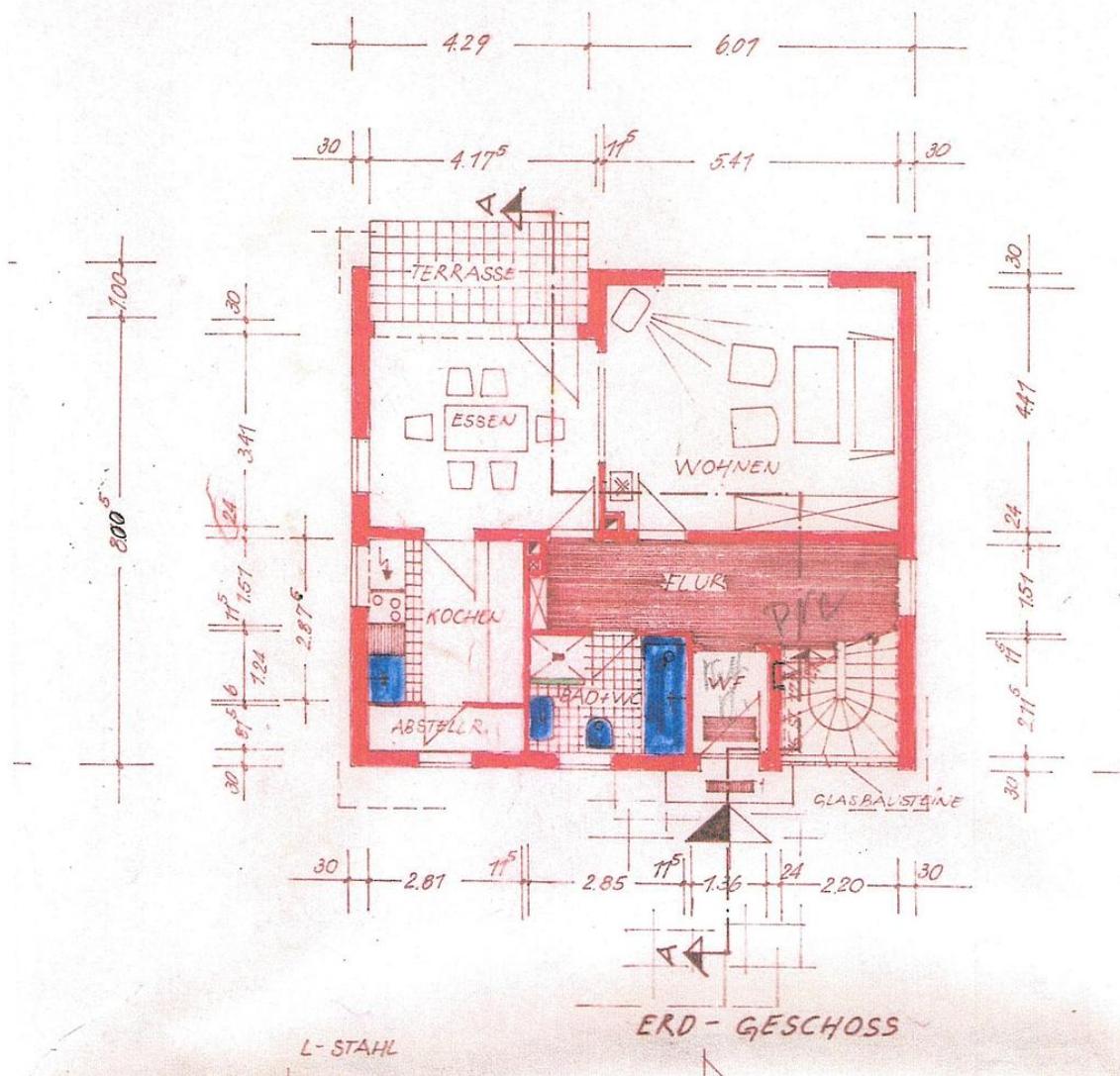


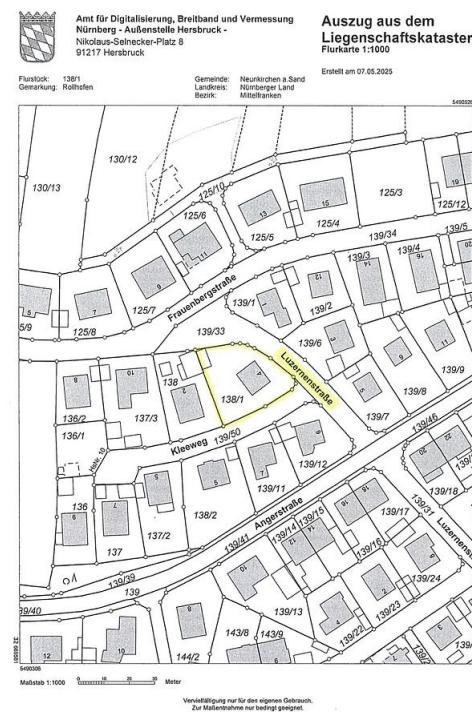
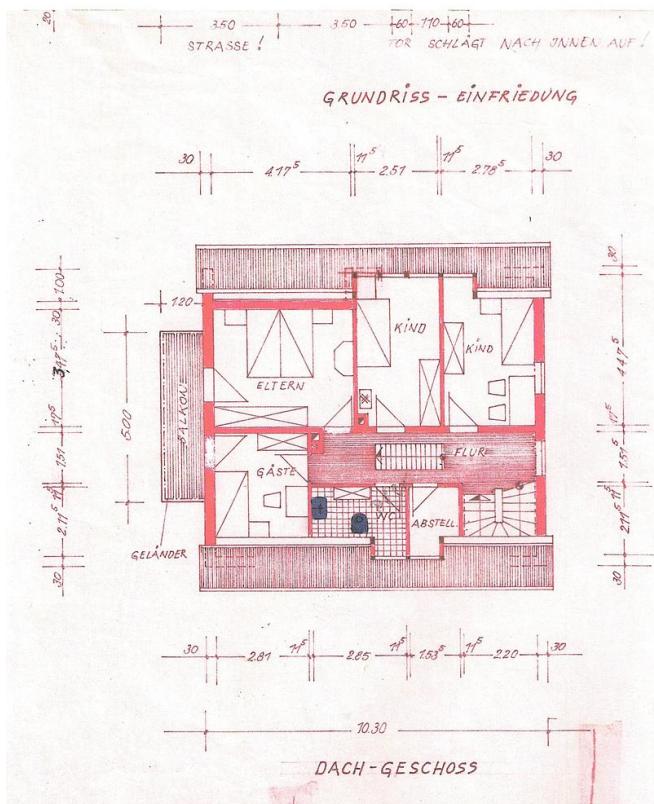








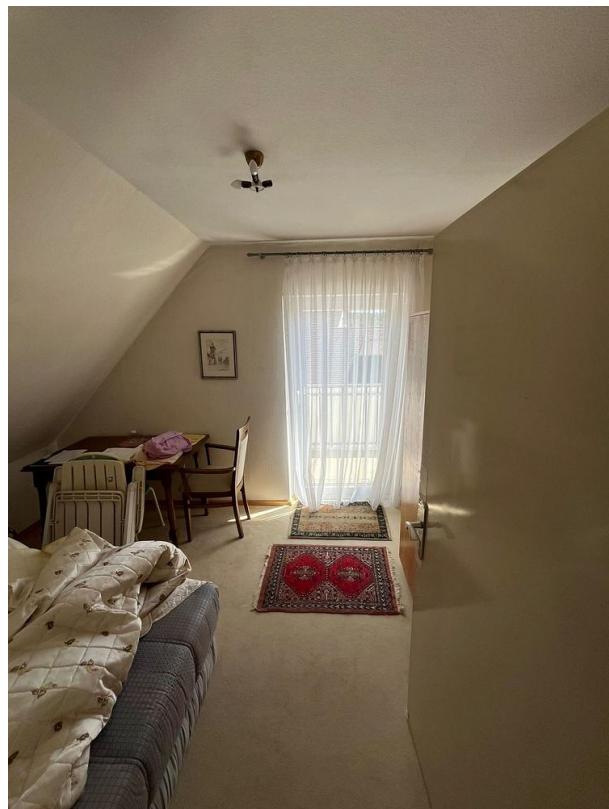






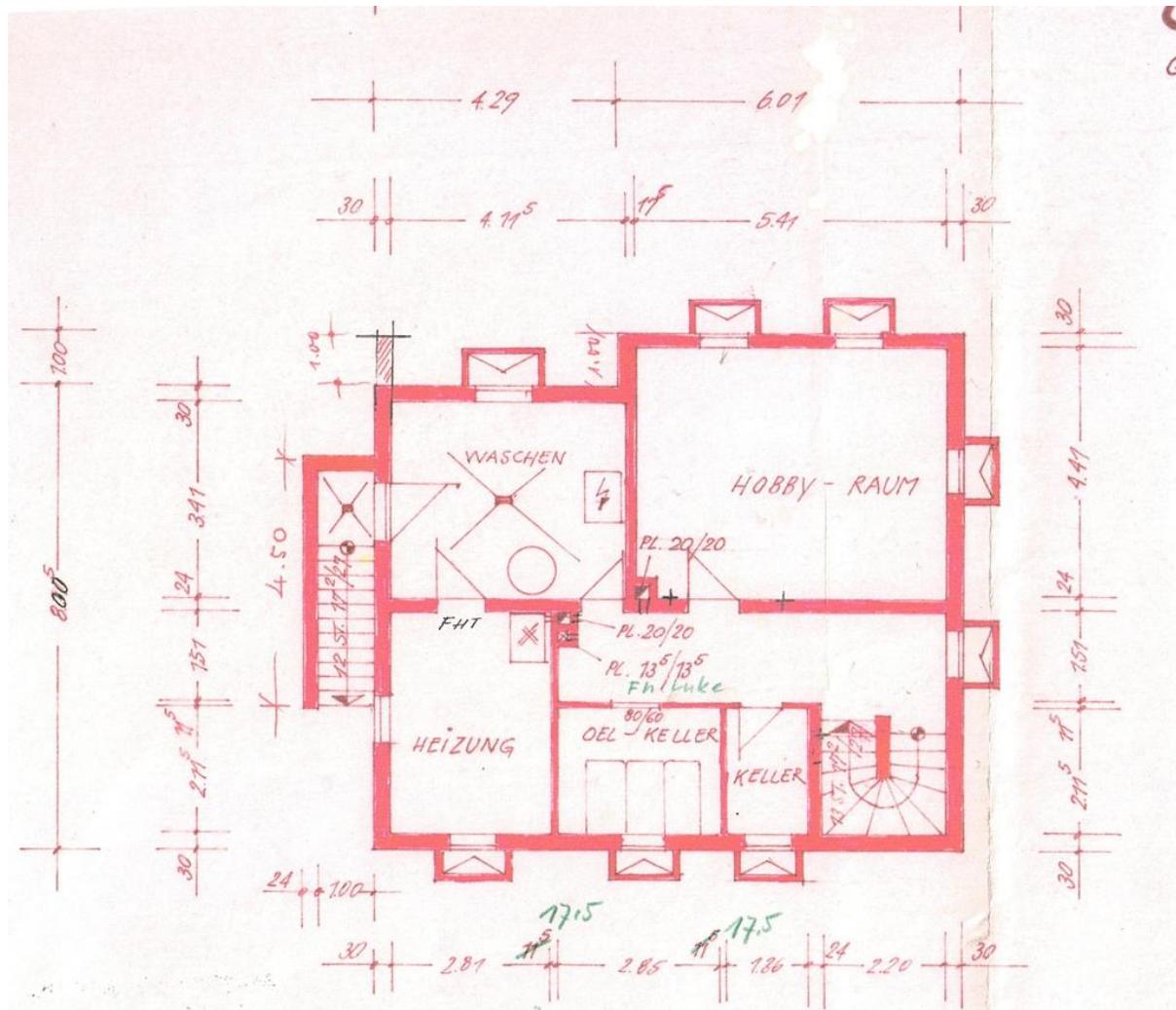












Für die Heizung und Ölheizung ist eine gesonderte  
Genehmigung erforderlich! **KELLER - GESCHOSS**