Roth

Ein Grundstück - zwei Zuhause. Platz für zwei Generationen.

Objektnummer: 26049024



KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1800 m²

Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Auf einen Blick

Objektnummer	26049024
Wohnfläche	ca. 350 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	9
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2021

Kaufpreis	765.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Elektro
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Die Immobilie





Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

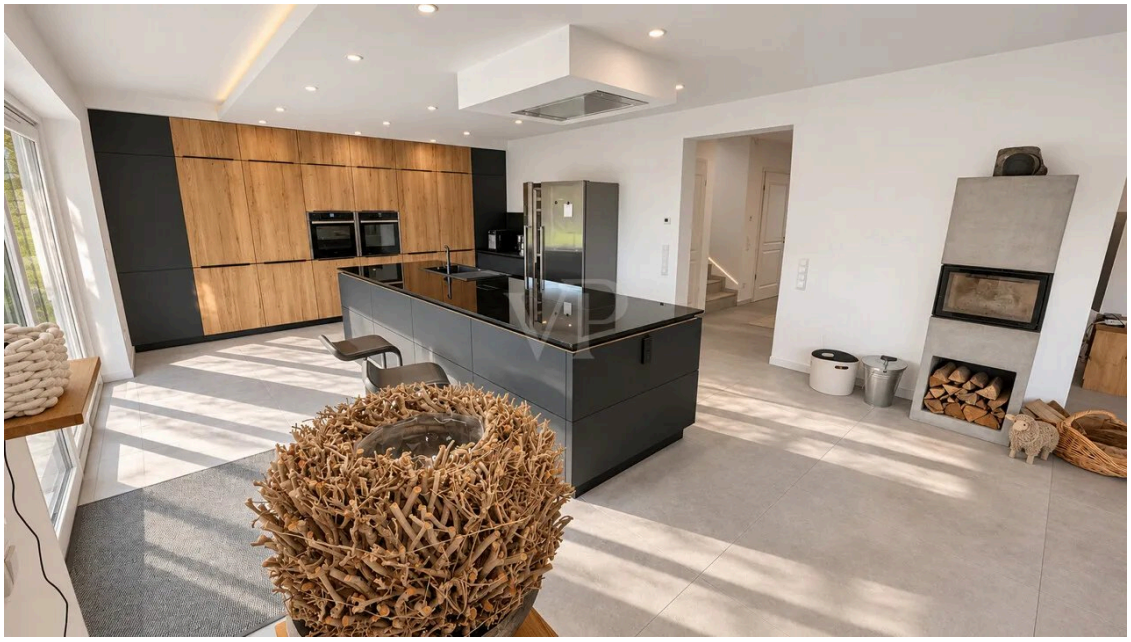
Die Immobilie





Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Die Immobilie





Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Die Immobilie





Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Die Immobilie





Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Die Immobilie





Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Die Immobilie

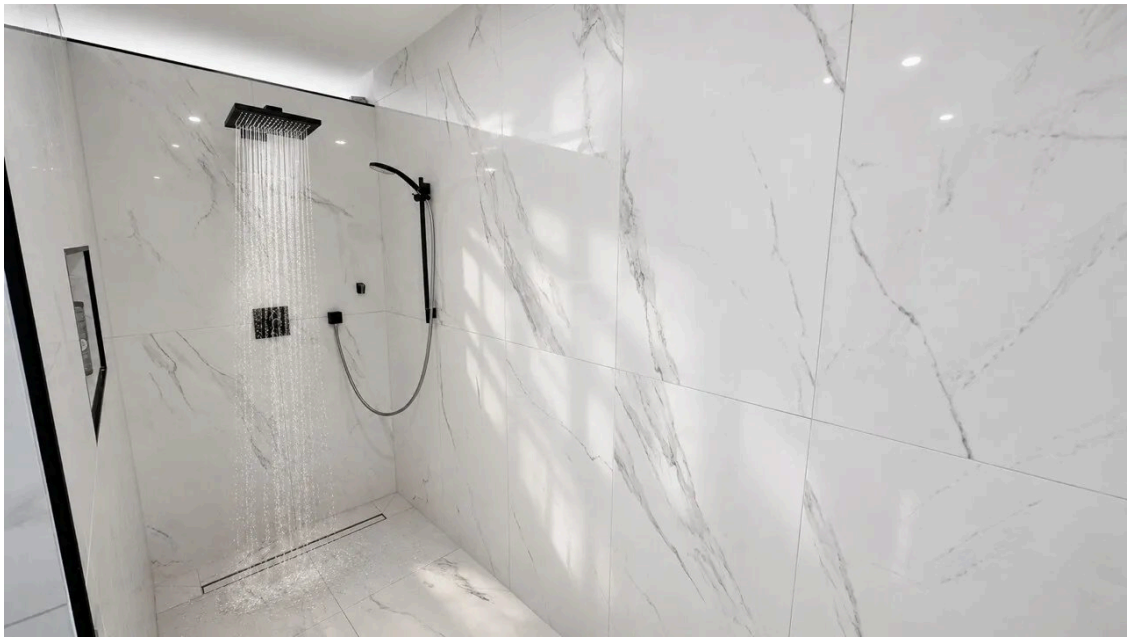




Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

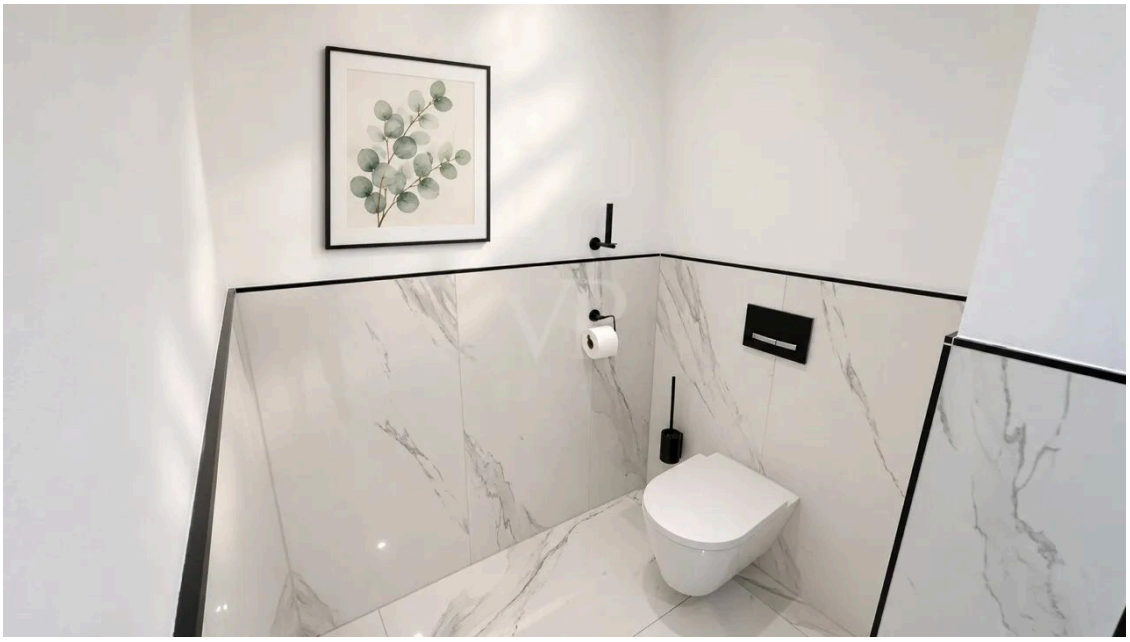
Die Immobilie





Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Die Immobilie





Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Die Immobilie





Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Die Immobilie





Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Die Immobilie





Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Die Immobilie



Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Ein erster Eindruck

Es empfängt Sie ein Haupthaus von ca. 280 Quadratmetern, sowie ein Nebenhaus von ca. 63 Quadratmetern. Das Nebenhaus war ursprünglich als Doppel-Garage geplant, die dann aber als Wohnraum für die Eltern konzipiert wurde.

Im Haupthaus: Klare Linien, großzügige Räume und ein fast fließender Übergang von innen nach außen prägen das Bild dieses Hauses, das auf einem weitläufigen Grundstück ruht. Schon beim Betreten empfängt einen ein einladender Flur mit großen, hellen Fliesen und durchdachten Holzakzenten, der offen zur Gartenlandschaft führt. Die Atmosphäre ist unaufgeregt modern; Licht durchströmt das Haus in allen Bereichen, die Raumaufteilung wirkt wie maßgeschneidert auf einen entspannten Alltag.

Im Mittelpunkt steht der Wohn- und Essbereich, der durch seine Weite und die offene Verbindung zur Küche beeindruckt. Hier verschmelzen Kochen, Leben und Genießen zu einem selbstverständlichen Miteinander. Die Küche setzt auf klare Kontraste: warme Holztöne und mattes Schwarz, flankiert von einer großzügigen Kochinsel, während bodentiefe Fenster den Blick ins Grüne lenken. Der Wohnbereich selbst gibt sich zurückhaltend, mit einem langen Esstisch, bequemen Polstermöbeln und einem modernen Kamin, der als ruhiger Treffpunkt dient. Die Übergänge in den Garten und auf die Terrasse sind fließend; draußen eröffnet sich eine sonnenverwöhnte Terrasse mit weitem Blick über die gepflegte Rasenfläche bis zu den Bäumen am Grundstücksrand.

Mit insgesamt neun Zimmern zeigt das Haus seine Größe, ohne je die Übersichtlichkeit zu verlieren. Ein Fitnessraum mit großem Fenster, Spiegelwand und viel Platz für Bewegung lädt dazu ein, den Tag aktiv zu beginnen oder ausklingen zu lassen. Die beiden Schlafzimmer sind bewusst ruhig gehalten, das Hauptschlafzimmer öffnet sich über große Glastüren auf einen Balkon, von dem aus man den Wechsel der Jahreszeiten im eigenen Garten beobachten kann. Angrenzend eine durchdachte Ankleide, die Ordnung und Komfort auf angenehme Weise verbindet.

Die Bäder sind jeweils kleine Rückzugsorte für sich. Im Erdgeschoss ein Duschbad mit minimalistischer Eleganz, im Obergeschoss ein helles Bad mit freistehender Wanne, bodengleicher Dusche und edlen Materialien, alles durchflutet von natürlichem Licht.

Die Ausstattung ist neuwertig und auf dem neuesten Stand, die effiziente Wärmepumpe sorgt für ein angenehmes Raumklima, leise, verlässlich, zeitgemäß. Abgerundet wird das energieeffiziente Haus durch eine Solaranlage auf dem Dach sowie einem Batteriespeicher.

Die klare Architektur, die ruhige Lage und die gewachsene Gartenlandschaft geben dem Haus seine besondere Note. Hier zählt der Moment: Frühstück auf dem Balkon, ein Nachmittag im Garten, der Abend am Kamin. Ein Ort, an dem Alltag und Rückzug ganz selbstverständlich zusammenfinden.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich selbst von den besonderen Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen.

Den 360°-Rundgang finden Sie hier:

https://von-poll.com/tour/siegen/Ojqs

Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Ausstattung und Details

- Energieeffizienzhaus
- PV-Anlage mit Speicher und Wärmepumpe
- luxuriöse Einbauküche mit Neff Geräten
- großzügiges Wohnen auf zwei Etagen im Haupthaus
- weitläufiger eingezäunter Garten
- hochwertige Natursteinböden
- elektrische Raffstores an allen Fenstern
- exklusive Badezimmer mit freistehender Wanne und Regendusche
- Smart-Home-Technik mit Kameras
- Indirekte Beleuchtung
- Nebengebäude zu Wohnzwecken 63 m²

Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Alles zum Standort

Roth in Rheinland-Pfalz präsentiert sich als verlässlicher Wohnstandort mit gewachsener Infrastruktur, solider Nachfrage und einer angenehmen Balance aus Alltagstauglichkeit und regionaler Lebensqualität. Die Stadt profitiert von ihrer nähe zur Stadt Wissen, einer guten Bahnanbindung sowie der schnellen Erreichbarkeit über die B2 und nahe Autobahnen. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das kurze Wege, gute Erreichbarkeit und ein stabiles, langfristig orientiertes Wohnumfeld miteinander verbindet.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine familienfreundliche Lage mit einem ruhigen, gut eingebundenen Charakter. Besonders angenehm ist die Nähe zu Einrichtungen des täglichen Lebens, die den Alltag spürbar erleichtern und zugleich Raum für ein entspanntes Miteinander schaffen. So verbinden sich praktische Erreichbarkeit und ein harmonisches Wohnumfeld zu einer Adresse, die im Familienalltag überzeugt.

Für die Versorgung des täglichen Bedarfs stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten in komfortabler Nähe zur Verfügung: Ein Lidl ist in rund 10 Minuten zu Fuß erreichbar und ein Rewe in etwa 14 Minuten. Ergänzend bietet der Schmandmarie Bioladen in etwa 24 Minuten zu Fuß eine attraktive Auswahl für den bewussten Einkauf. Auch die gastronomische Umgebung trägt zu einer angenehmen Alltagsqualität bei: Das Restaurant Delphi liegt nur etwa 5 Minuten entfernt, weitere Cafés und Restaurants wie Backhaus Pieroth, Old Bakery oder El Palacio sind ebenfalls gut erreichbar und laden zu entspannten Momenten im Viertel ein.

Für Familien besonders wertvoll ist das Bildungsangebot in der Umgebung. Der Kindergarten Meilenstein befindet sich in etwa 11 Minuten zu Fuß, weitere Kindergärten sowie Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind in rund 17 bis 22 Minuten erreichbar, darunter die RS+ Wissen, die GS Wissen, die BBS Wissen und das GY Wissen. Auch im Bereich Gesundheit ist die Lage überzeugend: Die Olymp Apotheke liegt etwa 13 Minuten entfernt, weitere medizinische Einrichtungen, darunter das St. Antonius Krankenhaus sowie zusätzliche Arzt- und Zahnarztpraxen, sind ebenfalls gut angebunden. Für Freizeit und Bewegung sorgen mehrere Spielplätze, Sportmöglichkeiten und die Steinbusch Anlagen, die zu Spaziergängen und aktiven Stunden im Grünen einladen.

Insgesamt bietet diese Lage in Roth für Familien ein verlässliches, gut erschlossenes Umfeld mit kurzen Wegen, starker Versorgung und einem angenehmen Maß an Ruhe und Struktur.

Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26049024 - 57539 Roth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Günther

Löhrstraße 45, 57072 Siegen
Tel.: +49 271 - 31 76 62 0
E-Mail: siegen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com