



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer CaDo-077

**Stilvolle 3 Zimmer - Dachgeschosswohnung mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger Lage von Röthis**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Nebenkosten**

**528.000,00 €**  
**310,90 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



|                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>                   | <b>74,5 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Kellerfläche</b>                 | <b>6,8 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Anzahl Zimmer</b>                | <b>3,0</b>                |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>          | <b>2,0</b>                |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>            | <b>1,0</b>                |
| <b>Gäste-WC</b>                     | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>           | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Balkone</b>               | <b>1,0</b>                |
| <b>Fläche Balkon / Terrasse</b>     | <b>13,6</b>               |
| <b>Baujahr</b>                      | <b>2021</b>               |
| <b>Bad</b>                          | <b>Dusche, Fenster</b>    |
| <b>Küche</b>                        | <b>Einbauküche, Offen</b> |
| <b>Bodenart</b>                     | <b>Fliesen, Parkett</b>   |
| <b>Heizungsart</b>                  | <b>Fussboden</b>          |
| <b>Befuerung</b>                    | <b>Solar, Pellets</b>     |
| <b>Fahrstuhl</b>                    | <b>Personen</b>           |
| <b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b> | <b>Ost</b>                |
| <b>Kabel/SAT TV</b>                 |                           |
| <b>Barrierefrei</b>                 |                           |
| <b>Fahrradraum</b>                  |                           |
| <b>Gäste-WC</b>                     |                           |

### **Energieausweis**

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| <b>Hwbwert</b>       | <b>32.00</b>       |
| <b>Hwbklasse</b>     | <b>B</b>           |
| <b>Gültig bis</b>    | <b>16.07.2030</b>  |
| <b>Geltende EnEV</b> | <b>2014</b>        |
| <b>Gebäudeart</b>    | <b>Wohngebäude</b> |

### **Objektbeschreibung**



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Auf einen Blick:*

- **Adresse:** Schlöblestraße 21, 6832 Röthis
- **Wohnfläche:** ca. 74,46 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 Zimmer
- **Etage:** 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) mit Lift
- **Baujahr:** 2021 (sehr gepflegter & neuwertiger Zustand)
- **Balkon:** ca. 13,57 m<sup>2</sup>, ideal geschnitten
- **Energieausweis:** HWB 32, Klasse B

## Beschreibung

*Diese exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Schlöblestraße in Röthis vereint stilvolle Architektur, moderne Ausstattung und eine idyllische Lage in idealer Weise. Die im Jahr 2021 errichtete Wohnanlage befindet sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch durchdachtes Design, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien.*

*Mit einer Wohnfläche von ca. 74,46 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein angenehmes Raumgefühl und eine klare, funktionale Aufteilung. Das Herzstück bildet der offene Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum großzügigen, ca. 13,57 m<sup>2</sup> großen Balkon. Hier lassen sich sonnige Stunden mit Blick auf die umliegende Natur genießen – ideal für ein Frühstück im Freien oder entspannte Abende. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Edler Landhausdielenparkett, raumhohe Stockrahmentüren und stilvolle Tischlereinbaumöbel sorgen für ein behagliches Wohnambiente. Die hochwertige Küche ist mit modernsten Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Elektrische Raffstoren sowie elegante Holz/Alu-Fenster unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch.*

*Ein besonderes Highlight ist das großzügig einladende Stiegenhaus mit viel Tageslicht, das die elegante Architektur des Hauses widerspiegelt. Die Wohnung ist zudem barrierefrei zugänglich – ein Komfortmerkmal, das heute immer mehr an Bedeutung gewinnt.*

*Dank der hervorragenden Lage profitieren Sie nicht nur von einer ruhigen Wohnatmosphäre, sondern auch von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und medizinische Einrichtungen befinden sich in der Nähe. Die umliegenden Wander- und Bergwege laden zur aktiven Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür ein.*

*Diese besondere Immobilie eignet sich ideal für Paare, anspruchsvolle Singles oder kleine Familien, die stilvolles Wohnen in naturnaher Umgebung suchen.*

*Wir freuen uns auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

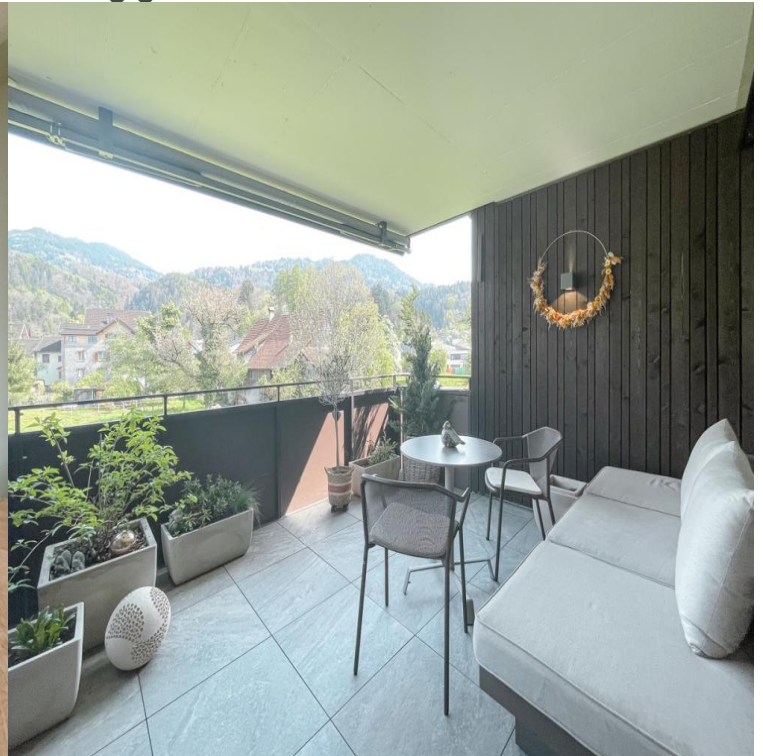
## Sonstiges

### Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

### Hinweis:

**Die Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen. Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.**



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

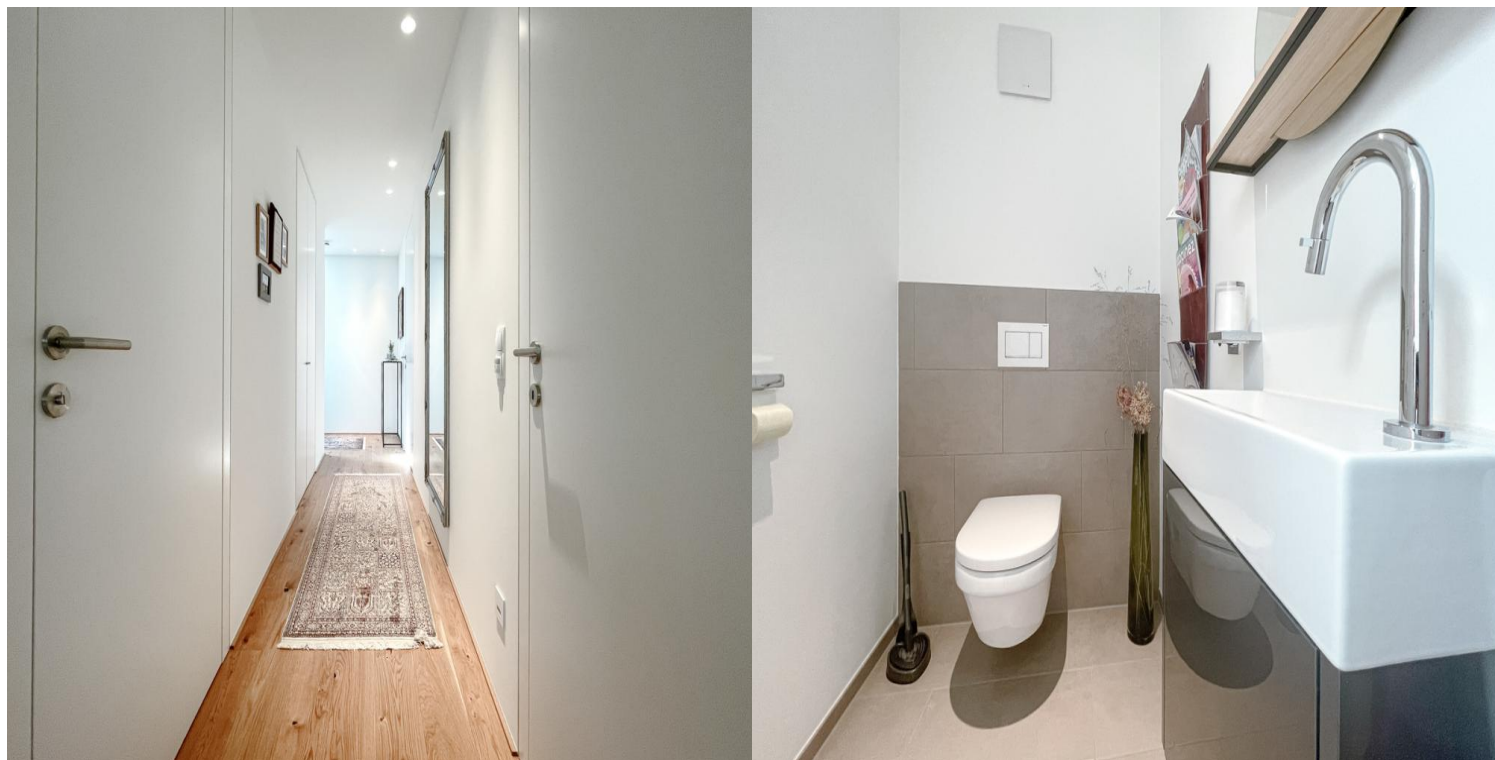




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)