

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Bad Rappenau**

**Neubau! Stilvolle 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung direkt  
am See in Bad Rappenau**

**Wohnen wie im Urlaub  
StadtVilla am See**



**Objekt-Nr. OM-179885  
Dachgeschoßwohnung**

**Vermietung: 1.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Serap Kassem-Agar  
Telefon: 0176 57742456

Gartenstraße 20  
74906 Bad Rappenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	150 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Tiefgaragenplätze	2
Mietsicherheit	2.700 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

NEUBAU - MAISONETTE - AUFZUG - SEE

Ab dem 01.05.2026 können Sie diese 4-Zimmer Maisonette-Wohnung im dritten OG, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht, beziehen. Zu der Wohnung zählen neben vier einladenden Zimmern nicht nur ein Badezimmer, sondern auch ein separates Duschbad im Studio. Ein aktueller Energieausweis ist vorhanden. Die Immobilie ist bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen. Zur Wohnung gehört auch ein Balkon im Wohnzimmer als auch im Schlafzimmer, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Mit dem zur Wohnung gehörigen Tiefgaragenstellplatz finden Sie immer einen Parkplatz. Außerdem bietet ein Kellerraum praktischen Stauraum für Ihre Habseligkeiten.

Neues modernes 6-Familienhaus, darin eine wundervolle 4-Zimmer Maisonette zu vermieten!

In TOP-LAGE steht dieses 2019 erstellte 6-Familien-Haus direkt am See in Bad Rappenau.

## Ausstattung

Niedrige Nebenkosten durch effizientes Bauen

- energieeffiziente Heizanlage: Gas & Solaranlage
- Fußbodenheizung mit digitaler Steuerung
- dreifach-verglaste ISO-Fenster mit elektrischen Rollläden und integriertem Fliegengitter
- massive Bauweise: durch die einzigartige Tragfähigkeit vereint sich der Wärmeschutz mit dem passenden Porenbetonziegel
- Wärmeschutz: Bauen mit massiven Vollsteinen aus Porenbeton bedeutet, heute schon alle Anforderungen an den energiesparenden baulichen Wärmeschutz der Zukunft zu erfüllen
- Brandschutz: Porenbeton ist ein mineralischer Baustoff, der keine brennbaren Bestandteile enthält und somit gemäß DIN 4102-4 der höchsten Baustoffklasse A1 "nicht brennbar" zugeordnet ist.
- Schallschutz: durch die Wandkonstruktion aus Porenbetonmauerwerk wird ein normgerechter Schallschutz erreicht.

Aufzug, Balkon, Keller, Duschbad, Fliesen, Vollbad, Tiefgarage, Duschbad

Bemerkungen:

- BARRIEREFREIHEIT
- bodengleiche Dusche
- offene Küche
- sehr helle Moderne 4-ZIMMER-WOHNUNGEN im 3. OG
- mit einem Vollbad und einem Duschbad
- Fußbodenheizung mit digitaler Steuerung
- moderne Fliesen (im großem Format 60 x 60)
- moderne Bodenbeläge (warme und behagliche Oberflächen)
- weiße Türen mit Edelstahl Rosetten-Türgriff-Garnituren
- hochwertiger Scheibenputz (Edelputz) an Wänden und Decken
- gemeinschaftliche Waschküche

- inkl. Keller-Raum im Kellergeschoss
- elektrische Rollläden mit integriertem Fliegengitter
- TV-Anschluss(Telekom) in allen Räumen
- 2 Tiefgaragenstellplätze sind separat anmietbar je 60€/Monat
- eine Einbauküche kann vom aktuellen Mieter kostenpflichtig übernommen werden

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad

## **Sonstiges**

Vermietung direkt vom Eigentümer.

Einzug ab dem 01.05.2026 möglich.

- keine Haustiere
- Rauchen nur auf dem Balkon
- Schufa-Auskunft erforderlich!
- Verdienstbescheinigung bei Besichtigung vorlegen!
- Besichtigungstermine bitte telefonisch vereinbaren.

Ich freue mich über Ihren Anruf.

B. Eng. Serap Kassem-Agar

Mobil: 0176 57742456

## **Lage**

Top Lage - Zentral - direkt am See - Gartenstraße

Die Wohnung befindet sich in einer exklusiven zentralen Lage in Bad Rappenau. Direkt am See mit Blick auf den Kurpark.

Gegenüber befindet sich das Cafe Luna Bar, Friseur am Kurpark, Spielplatz und ein Eiscafe. In wenigen Gehminuten können sie die Gesamtschule sowie den Kindergarten und die Grundschule erreichen. Alle Einkaufsmöglichkeiten sowie Drogerien, Bahnhof, Bushaltestellen,

Banken, Apotheken, Schwimm-und Hallenbäder, Hotels, Ärzte, Restaurants, Kliniken und Seniorenheime sind Fußläufig erreichbar.

Bad Rappenau ist über die A6 optimal an das überörtliche Verkehrsnetz (Autobahnanschluss Richtung Nürnberg, Stuttgart und Mannheim / Heidelberg) sowie über die Bahnlinie sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

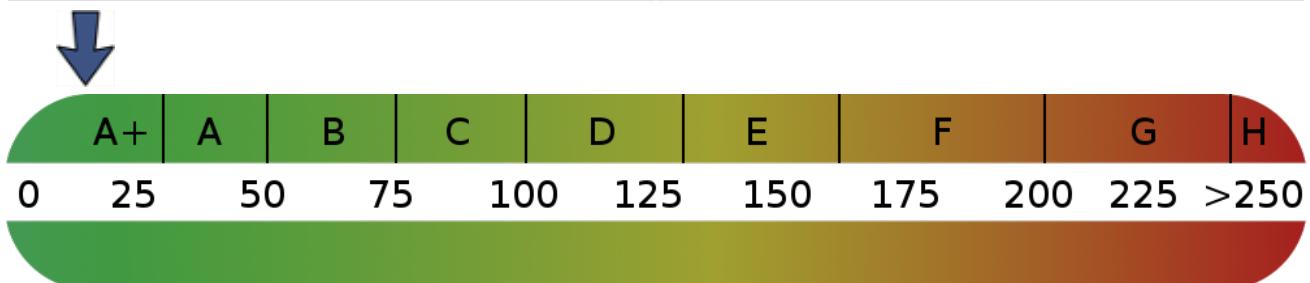
Bad Rappenau verfügt über qualitativ hochwertige Freizeit- und Sporteinrichtungen, Kulturveranstaltungen, Wälder, Kurgärten und Parkanlagen, Sportanlagen, Freibad, Hallenbad, See, Fahrrad- und Joggingwege, Vereine, Tennis- und Golfplätze.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingang



6-Familienhaus

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Aufzug

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Eingang

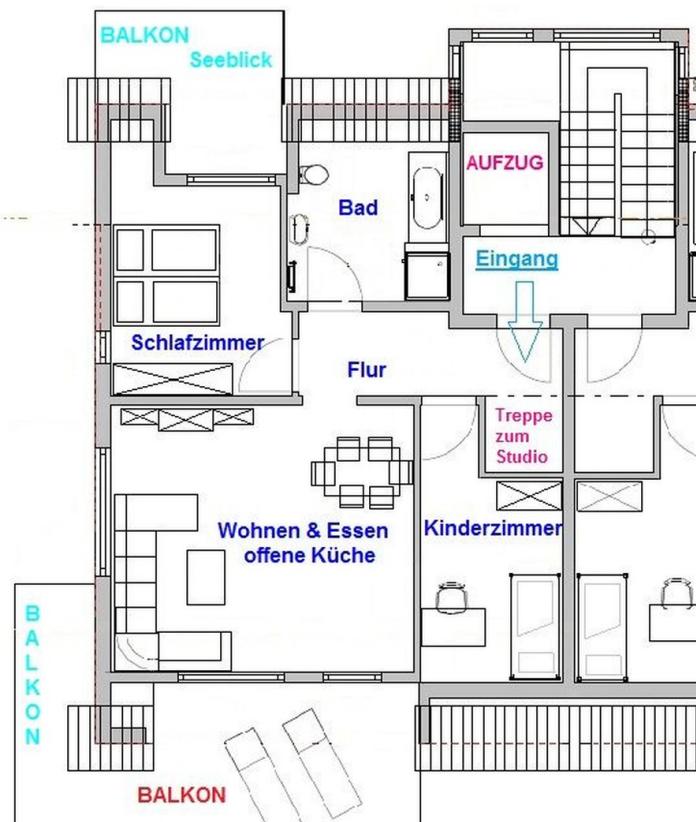


Am See

# Exposé - Galerie

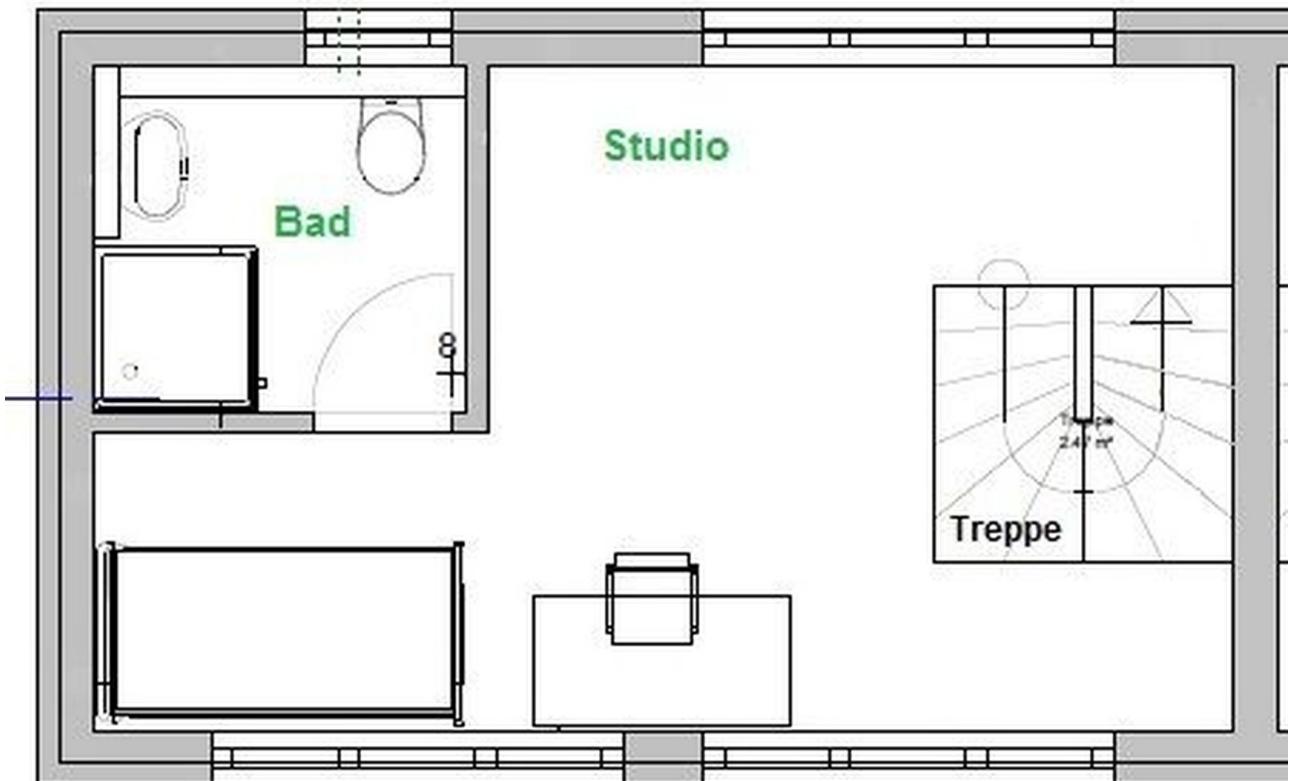


Kurpark



Grundriss\_DG

# Exposé - Galerie



Grundriss\_Studio



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



offene Küche+Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer+offene Küche

# Exposé - Galerie

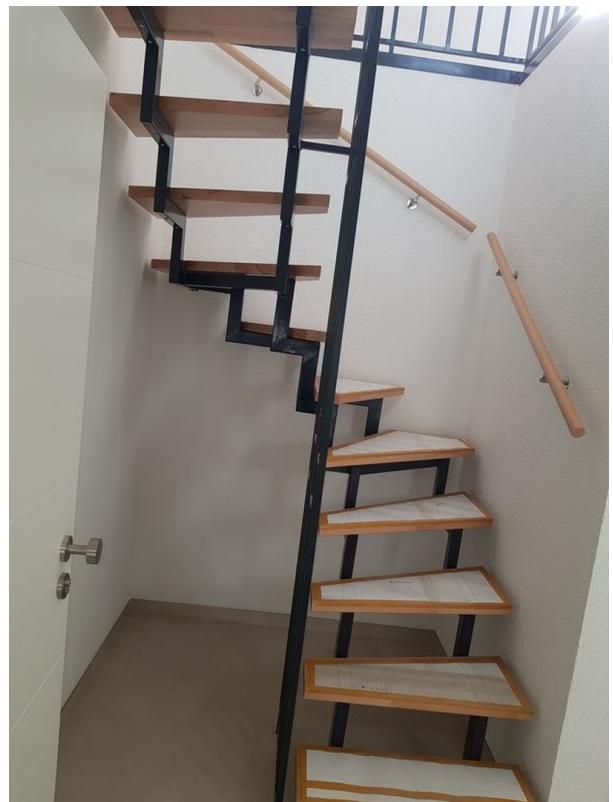


Flur

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Treppe

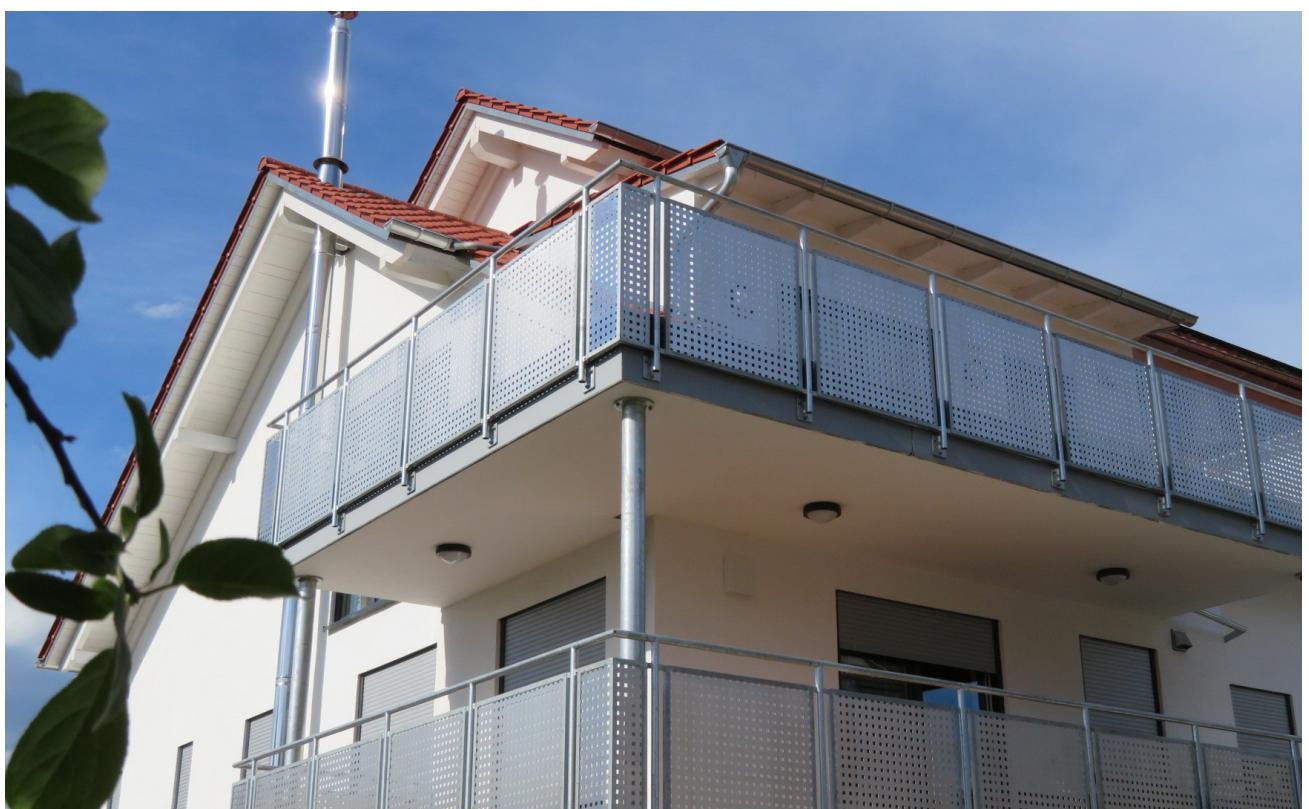
# Exposé - Galerie



Treppe



Duschbad



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

