

Exposé

Doppelhaushälfte in Graben-Neudorf

Mietobjekt: Neubau - Doppelhaushälfte "Storchenblick"



Objekt-Nr. OM-294424

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.300 € + NK**

76676 Graben-Neudorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	350,00 m ²	Übernahmedatum	01.04.2024
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	142,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Mietsicherheit	6.900 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von einem Neubau (2023) in ruhiger Lage.

Genießen Sie von der 24 m² großen Dachterrasse und vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer aus den Blick über den eigenen großzügigen Garten und die umliegenden Felder.

Direkt vor dem separaten Eingang zu Ihrer Doppelhaushälfte befindet sich ein eigener Stellplatz.

Bezugsbereit ab ca. Mai 2024.

Kauf ebenfalls möglich.

Ausstattung

- Neubau 2023 nach KFW55 Standard
- Erstbezug
- 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Waschküche
- 142 m² Wohnfläche
- 24 m² Dachterrasse mit Loungecharakter und Weitblick
- großzügiger Außenbereich mit Außenbeleuchtung
- teilüberdachte Terrasse im EG und großer Garten
- elektrische Jalousien und Rollläden
- bodentiefe Fenster in EG und DG
- Türsprechanlage
- Isolierverglasung durch dreifach verglaste Fenster
- Waschmaschinenanschluss in separater Waschküche
- Enthärtungsanlage
- Einzelraumtemperierung
- Echtholzparkett
- PV-Anlage auf dem Dach
- wesentlicher Energieträger: Strom
- Wärmebereitung durch Wärmepumpe
- Anschluss für E-Mobilität verfügbar
- modernes Pultdach
- eigener Stellplatz direkt am Haus
- großzügiger und heller Wohn- und Essbereich im EG
- Gäste- WC im EG
- vollwertiges Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, bodenebener Dusche und Fußbodenheizung im 1. OG

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

Lage

- Graben-Neudorf liegt verkehrsgünstig zwischen den Oberzentren Karlsruhe und Mannheim
- Die Autobahnausfahrt Bruchsal A5 ist ca. 5 km entfernt, die Bundesstraßen B35 und B36 grenzen direkt an Graben-Neudorf
- Bahnhof mit Anbindung an alle regionalen Bahnlinien: 5-10 Gehminuten
- Schulgelände: 5 Gehminuten, Kindergarten: 10 Gehminuten
- Einkaufsmöglichkeiten: 5-10 Gehminuten
- Stadtzentrum: 5 Gehminuten
- Ärztehaus, Apotheke, Bäckerei: 5 Gehminuten
- Verschiedene Restaurants, Cafés: 5-10 Gehminuten
- Friseur, Nagelstudio: 5-10 Gehminuten
- Fitnessstudio: 5-10 Gehminuten
- Freizeitzentren (Freibad, Sporthalle, Tennisplatz): 3-5 Gehminuten
- Erholungsgebiete (Wald, Felder, Naturschutzgebiet): 3-5 Gehminuten
- ruhige Straße
- Leistungsstarke Einzelhandelsgeschäfte, Handwerks-, Mittel- und Großbetriebe (z.B. SEW) bieten zahlreiche qualifizierte Arbeitsplätze

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



EG

Exposé - Galerie



EG



Gäste-WC EG

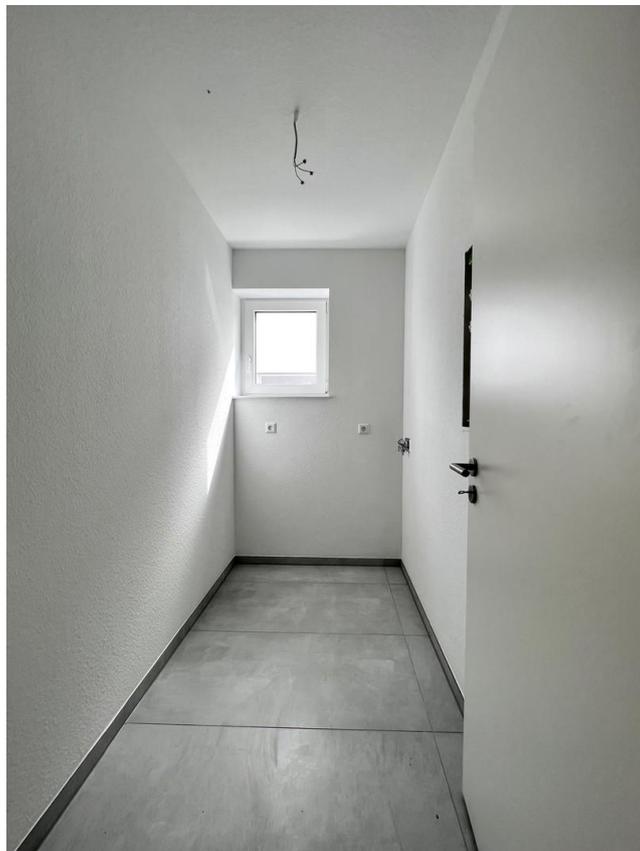


Treppe

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1, 1. OG



Hauswirtschaftsraum 1. OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Badezimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Dusche, Badezimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2, 1. OG



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Studio DG



Studio DG

Exposé - Galerie



Studio DG, Zugang Dachterrasse

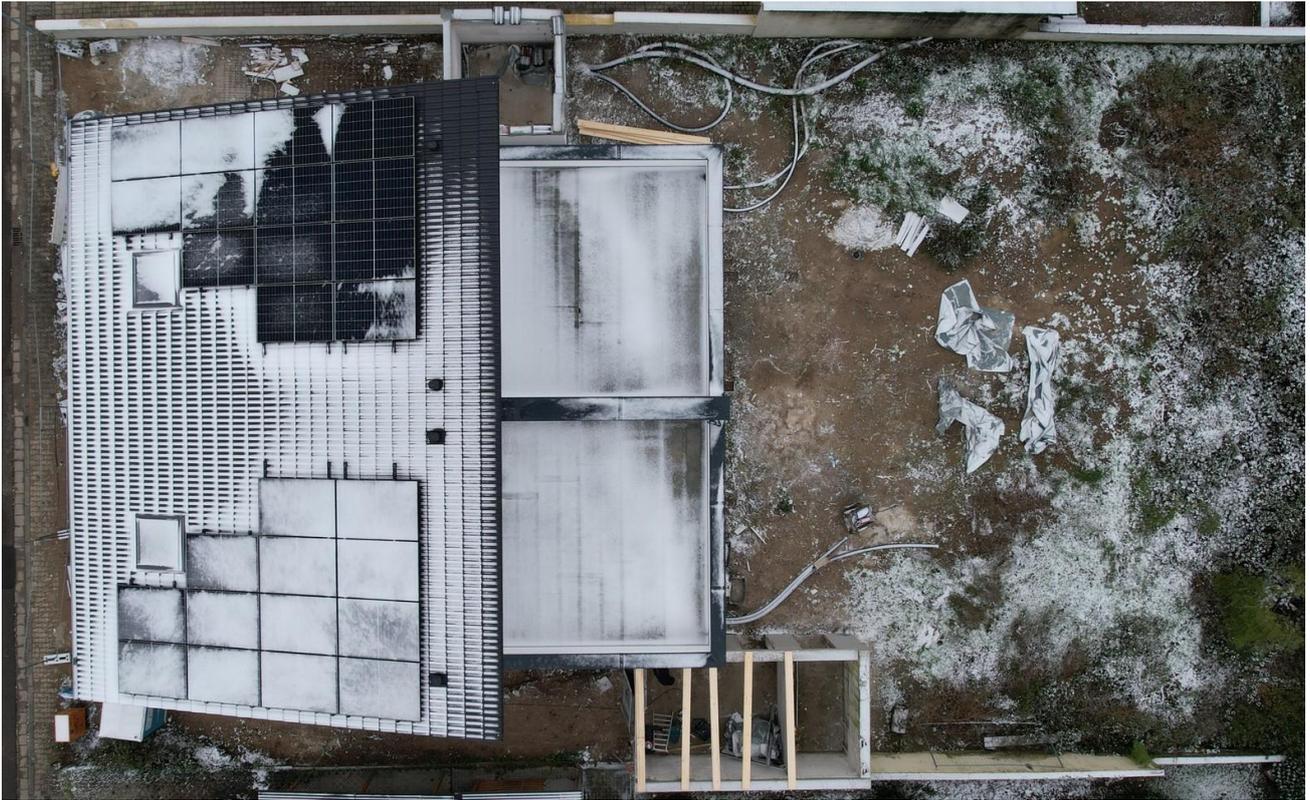


Dachterrasse

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

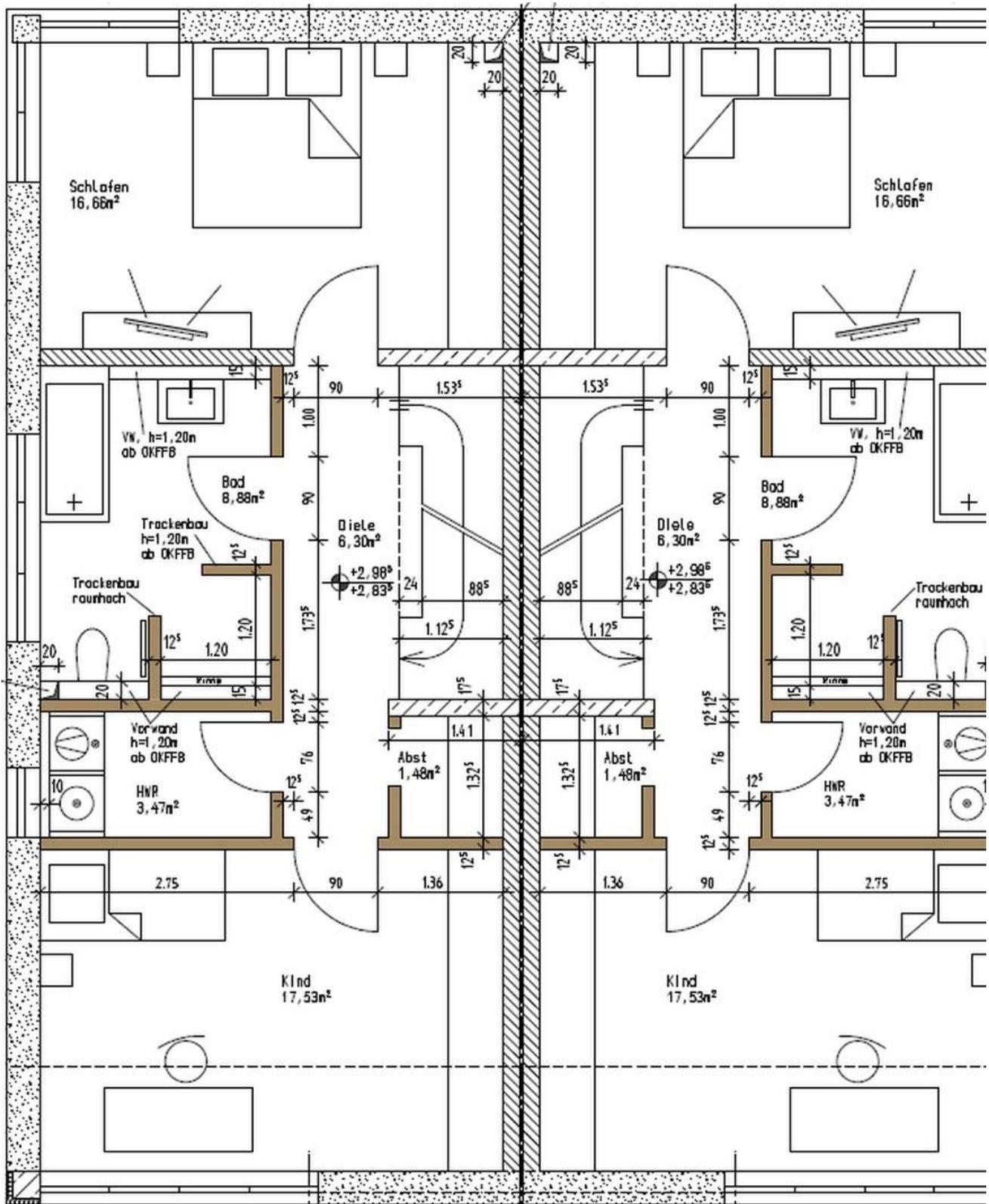


Exposé - Galerie



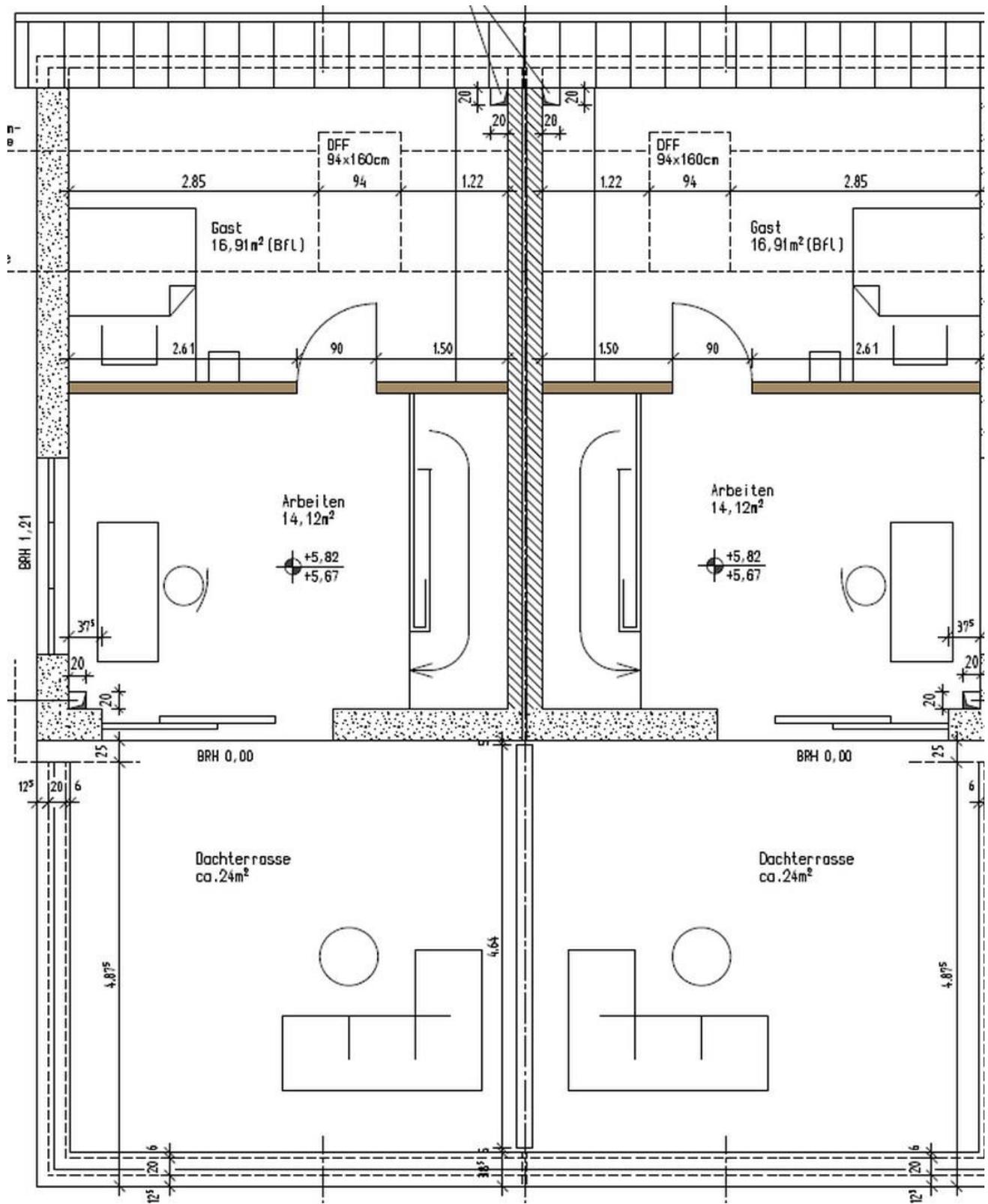
Dachterrasse

Exposé - Grundrisse



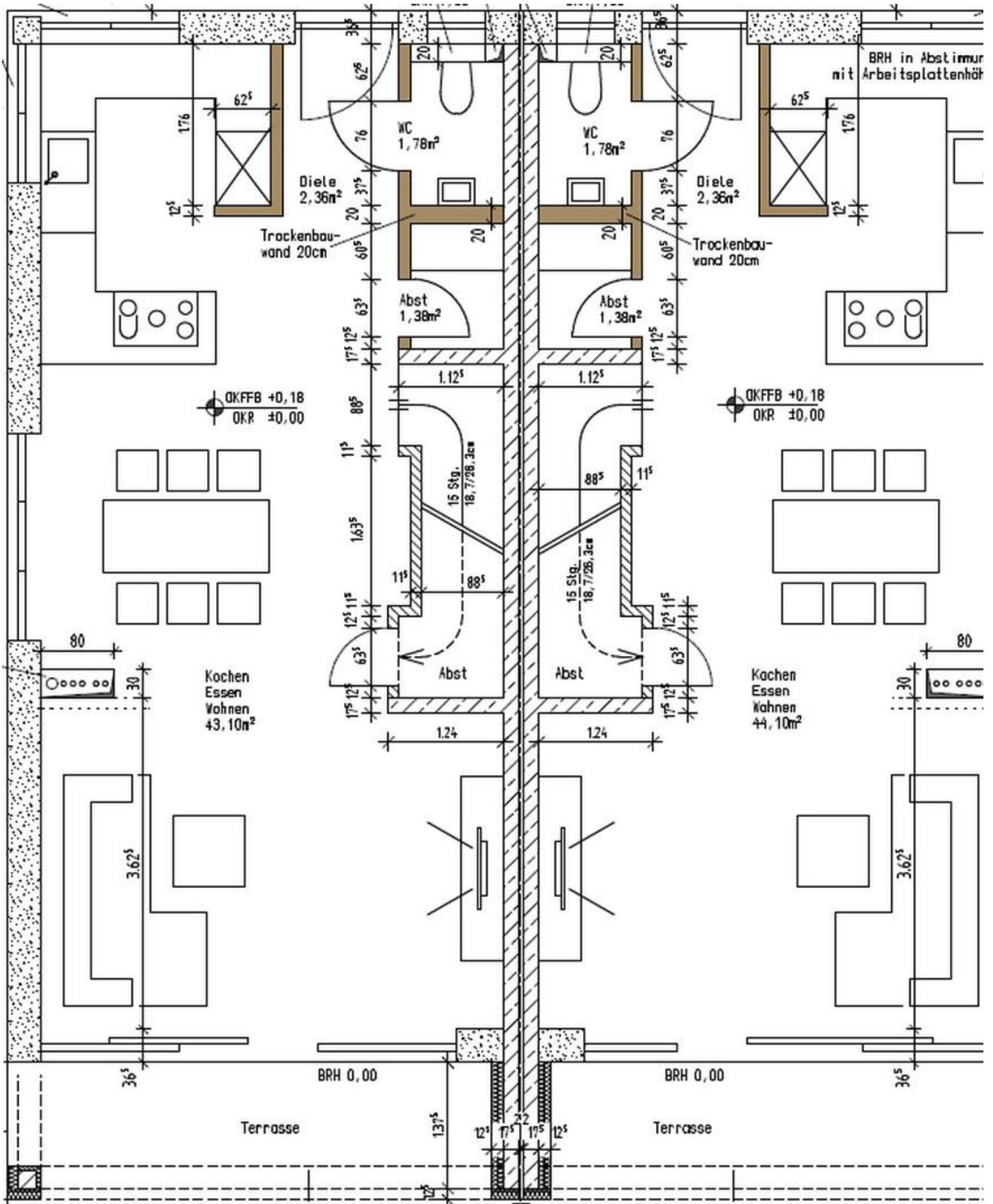
1. OG

Exposé - Grundrisse



DG

Exposé - Grundrisse



EG