

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Rappenau

### Einziehen und wohlfühlen - Einfamilienhaus in Feldrandlage mit Weitblick



Objekt-Nr. OM-416391

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **820.000 €**

74906 Bad Rappenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	660,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	266,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Platz an der Sonne zu jeder Tageszeit. In einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet steht dieses gut durchdachte Einfamilienhaus. Umgeben von einem großzügigen Garten der zum Spielen und Verweilen einlädt.

Das Haus wurde 2017 in massiver Bauweise gebaut. Dieses moderne, hochwertige und ökologisch gebaute Einfamilienhaus bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, Stil und umweltbewusster Bauweise- ideal für Familien, die Wert auf eine grüne Oase in ruhiger Feldrandlage legen.

## Ausstattung

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 190 qm bietet das Haus auf 3 Ebenen viel Platz für die ganze Familie.

Es umfasst 4 Schlafzimmer, 1 großes Wohn-Esszimmer mit lichtdurchfluteten, bodentiefen Fenstern, die einen direkten Garten- und Terrassenzugang ermöglichen.

Die moderne Einbauküche ist perfekt ausgestattet und ein Paradies für Hobbyköche. Der Kaffee in der Morgensonne lässt sich auf der kleinen Terrasse direkt vor der Küche genießen.

2 elegante Bäder jeweils mit WC und Dusche ausgestattet, sowie ein Gäste-WC bietet Komfort für alle Familienmitglieder.

Die exzellente Süd-West-Ausrichtung sorgt für helle einladende Räume, während die Fußbodenheizung auch an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Ein Anschluß für einen Ofen oder offenen Kamin ist vorhanden.

Die großzügige Echtholzterrasse bietet viel Platz bei Sonnenstunden, für ein Glas Wein in der Abendsonne oder gesellige Stunden.

Im Obergeschoß vereinen sich 3 Schlafzimmer und 1 Ankleidezimmer gepaart mit dem großen Familienbad, ausgestattet mit einer Badewanne, einer großzügigen offenen Dusche und einem geräumigen Flur zu einem schönen Wohnparadies.

Alle Schlafräume sind mit allergikerfreundlichen Linoleumböden und Fußbodenheizung ausgestattet. Die Dachfenster in allen Schlafräumen sind durch hochwertige Außenrollos von Velux ausgestattet.

Das Untergeschoss weist eine Deckenhöhe von 2.40 m auf. Man hat direkten Zugang zur Doppelgarage, einem weiteren WC, einem geräumigen Keller-Stauraum, einem Heizungskeller-Waschraum sowie zu einem zusätzlichen Raum von ca. 25qm zur vielfältigen Nutzung. Die hier ebenfalls bodentiefen verbauten Fenster durchfluten den Raum mit viel Tageslicht und ermöglichen einen zusätzlichen separaten Zugang zu diesem großzügigen Raum, nutzbar als Homeoffice, Partyraum, oder gewerbliche Nutzfläche.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Beim Bau dieses Hauses wurde durchweg auf hochwertigste Baumaterialien gesetzt: dreifachverglaste Fenster, Echtholzböden, Echtholztreppe, elektrische Beschattung, Belüftungssysteme, Miele Küchengeräte, Starkstromanschluss im Keller, Glasfaseranschluss, Bewässerungsanlage im Garten.

## Lage

Das zum Verkauf stehenden Einfamilienhaus liegt in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage am Feldrand in Bad Rappenau/ Obergimpfern, im schönen Kraichgau, einer beliebten Region im Nordwesten von Baden Württemberg.

Im Ort selbst gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule, sowie Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Nahverkehr zu den weiterführenden Schulen in Neckarbischofsheim, Sinsheim, Bad Rappenau, Bad Wimpfen und Heilbronn.

Obergimpern, ist ein Teilort der attraktiven Kurstadt Bad Rappenau. Diese ist nur 5 km entfernt und bietet alles an nötiger Infrastruktur.

Verkehrsanbindung: Der Anschluss an die Autobahn A6 (Heilbronn- Mannheim) ist auf direktem Weg über die B 27 in nur wenigen Autominuten erreichbar.

Bad Wimpfen ist in 9km, Sinsheim in 14km, Neckarsulm in 20km, Heilbronn in 23km und Heidelberg in 34 km erreichbar. Somit sind Heilbronn und Heidelberg, sowie das weitere Umland schnell erreichbar und durch die Stadtbahn in Bad Rappenau gut angebunden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



# Exposé - Galerie



Blick in Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Flur Eingang



Bad EG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



# Exposé - Galerie



Bad OG



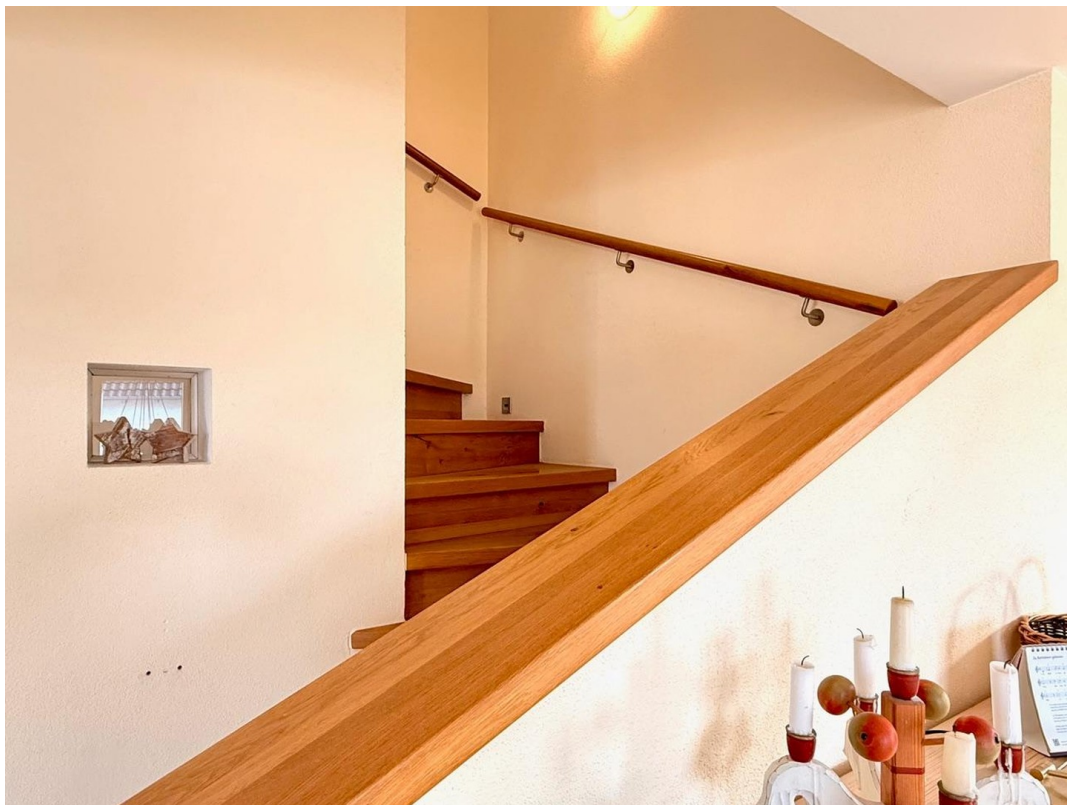
Flur OG



# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Treppe

# Exposé - Galerie



Terrasse



# Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse/Garten



Süd-Westseite



# Exposé - Galerie



Garten



Ansicht Garage und Keller

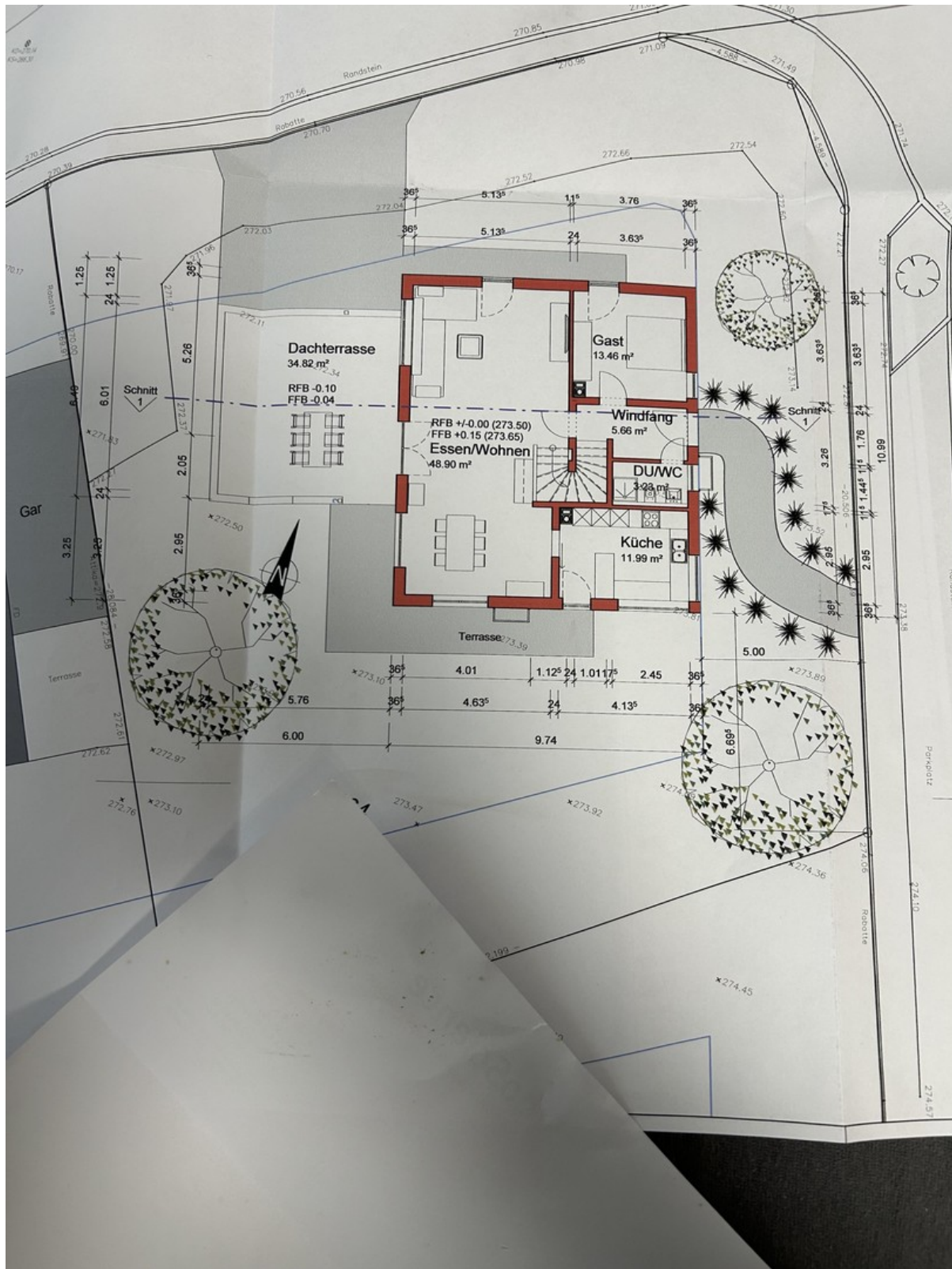


# Exposé - Galerie





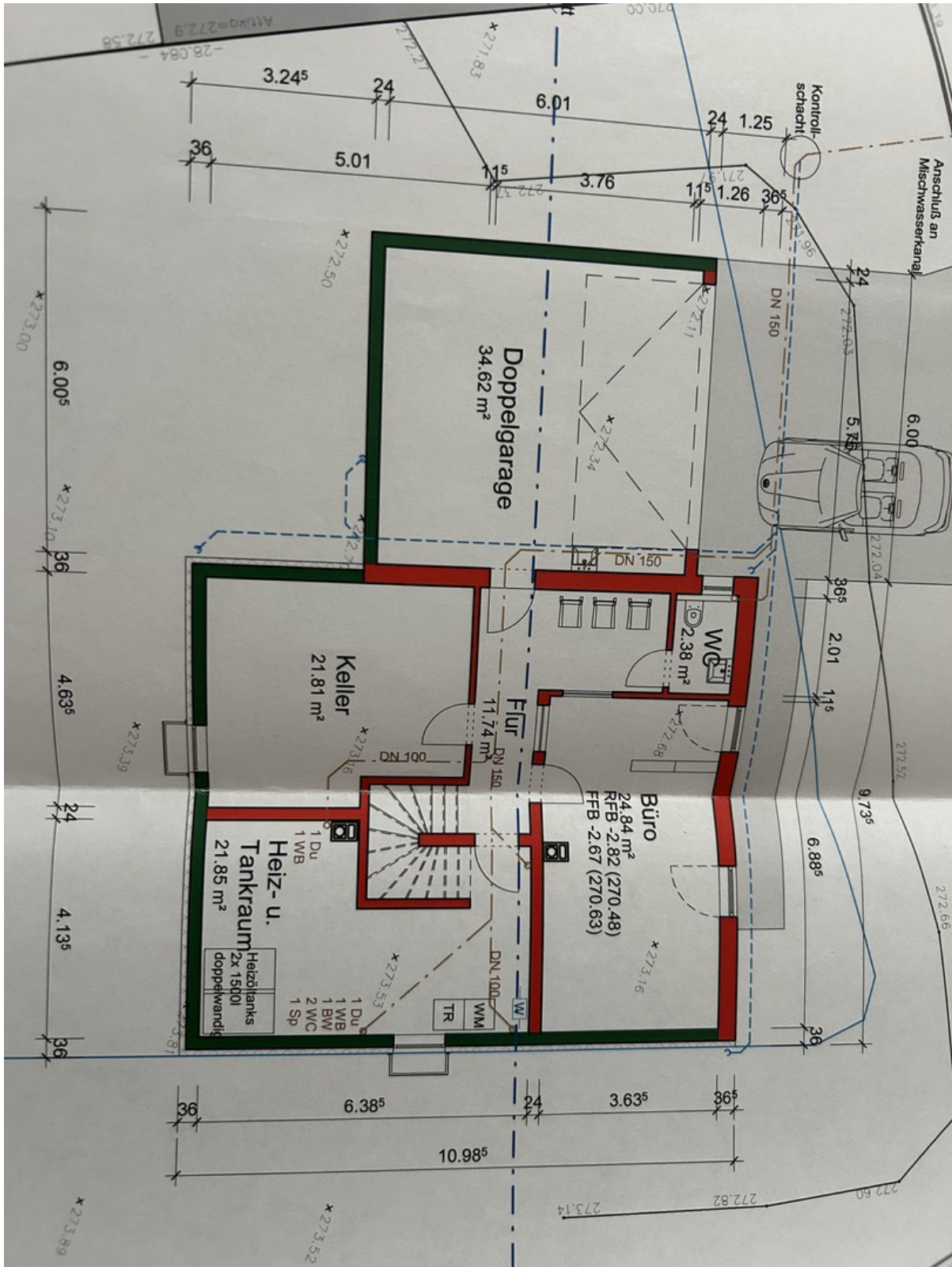
# Exposé - Grundrisse



UG

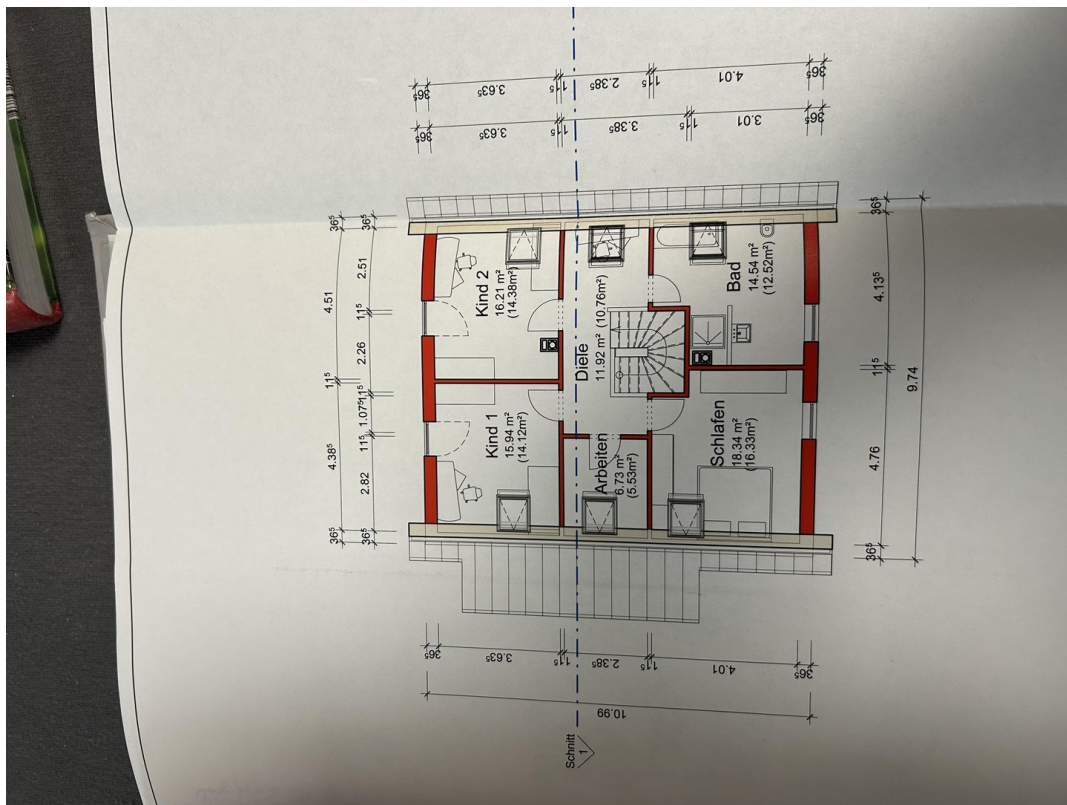


# Exposé - Grundrisse



Keller

# Exposé - Grundrisse



OG