

# Exposé

## Reihenhaus in Rauenberg

**Großes Reihenhaus mit Substanz – ideal für energetische Sanierung & Wertsteigerung**



Objekt-Nr. OM-419233

**Reihenhaus**

Verkauf: **399.100 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Lang

69231 Rauenberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	182,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	64,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus aus dem Baujahr 1950 bietet eines, was heute selten geworden ist:

Platz, solide Grundsubstanz und echtes Entwicklungspotenzial.

Auf ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 64 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf drei Etagen, eröffnet sich Käufern mit Weitblick die Möglichkeit, ein großzügiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und energetisch auf ein zeitgemäßes Niveau zu bringen.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren optisch modernisiert (Bäder, Böden, Oberflächen) und präsentiert sich gepflegt.

Der energetische Standard entspricht jedoch dem Baualter der Technik:

Öl-Zentralheizung aus ca. 1997

Fenster überwiegend aus den 1980er-Jahren

Keine Fassadendämmung

Energieeffizienzklasse G

Der längliche Grundriss ist funktional und bietet viele Optionen:

bis zu 5 Schlafzimmer

2 Badezimmer

großzügiger Wintergarten

Balkon & Terrasse

Keller mit zusätzlicher Nutzfläche

Carport + Stellplätze

Ideal für:

handwerklich versierte Eigennutzer

Familien mit Platzbedarf und Umbauambitionen

Käufer, die ein Haus nicht von der Stange, sondern mit Charakter suchen

## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist modern und funktional zugleich:

Umfassend renoviert

Laminat- und Fliesenböden

Zentralheizung (Öl)

Wintergarten mit viel Tageslicht

Großer Balkon

Zwei Badezimmer

Einbauküche vorhanden

Keller mit zusätzlicher Nutzfläche

Carport

Die Raumaufteilung erlaubt sowohl klassische Wohnnutzung als auch Homeoffice- oder Gästebereiche und bietet dadurch ein hohes Maß an Flexibilität.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Immobilie wird provisionsfrei angeboten.

Der Energieausweis liegt vor (Verbrauchsausweis, Energieeffizienzklasse G, Endenergieverbrauch 206,40 kWh/(m²a)).

Das Haus eignet sich sowohl für Eigennutzer mit Platzbedarf als auch für Käufer, die eine langfristige, wertstabile Wohnimmobilie in guter Lage suchen. Die sofortige Übernahme ermöglicht eine schnelle Umsetzung Ihrer Wohnpläne.

Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich.

## Lage

Ruhige Wohnlage in Rauenberg (Metropolregion Rhein-Neckar) mit guter Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten vor Ort

gute Anbindung an umliegende Städte

wenig Durchgangsverkehr, gewachsene Nachbarschaft

Rauenberg bietet eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und alle gängigen Schulformen (Grundschule bis Gymnasium) sind vor Ort oder schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine gute Anbindung an die umliegenden Städte, während die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen auch Pendlern entgegenkommt.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität macht diese Lage besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	206,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

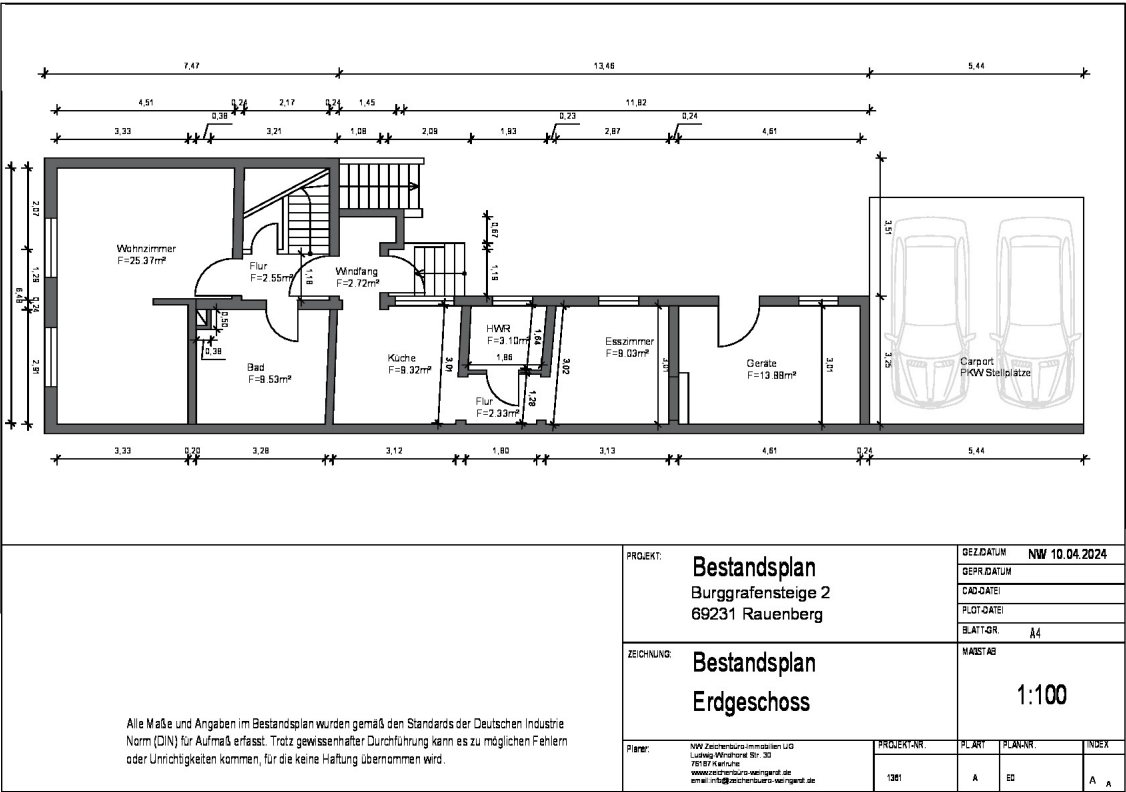




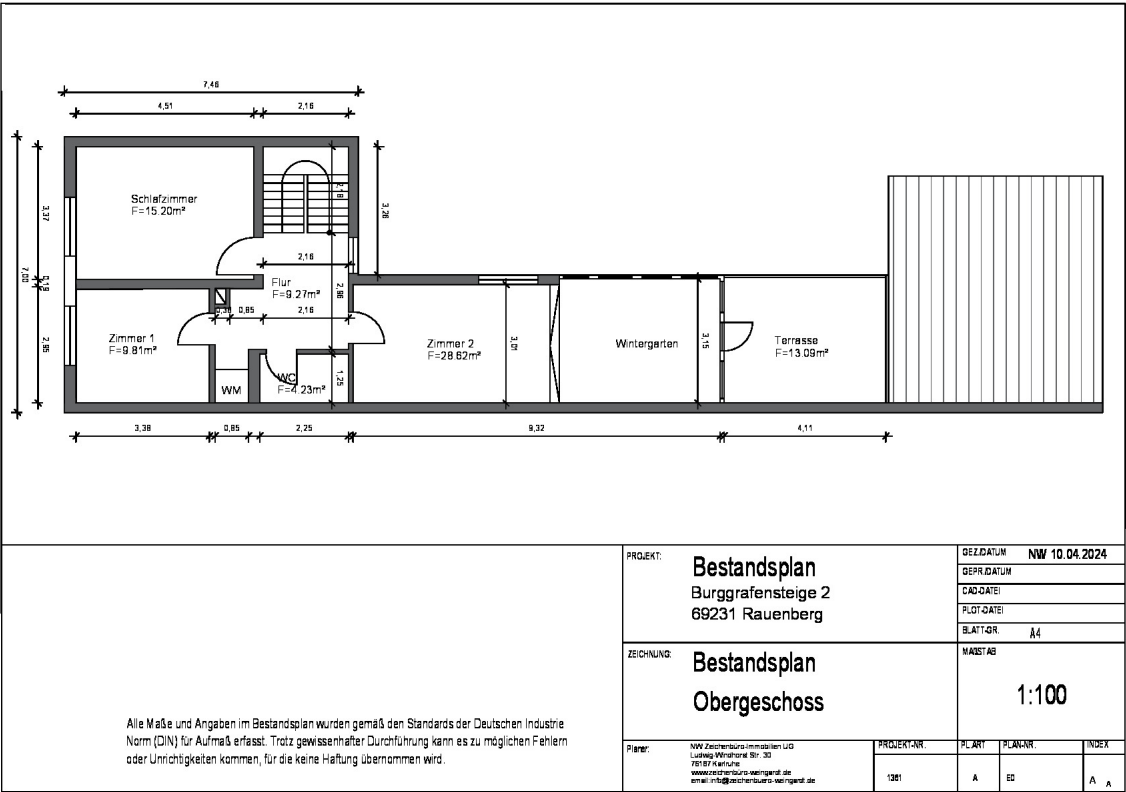
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

