

Exposé

Doppelhaushälfte in Rosenberg

Mietkauf Neubau Haus DHH (Wfl. 183 m²) Toplage Grundstück Garten



Objekt-Nr. OM-446910

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.550 €**

Ansprechpartner:
Lindt

74749 Rosenberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	340,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Stellplätze	4
Wohnfläche	183,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

INFOTELEFON: 015112257670

Angeboten wird eine Doppelhaushälfte in einem hochwertigen Neubau-Doppelhaus in einer zentralen Lage in 74749 Rosenberg.

- Wohnfläche gesamt: ca. 183 m²
- Grundstück: Gesamtfläche 340 m²

(Grundstücksanteil je Doppelhaushälfte, s. Pläne)

- Lage: Sonniges Eckgrundstück mit zwei Zufahrtsmöglichkeiten
- Außenbereich: Terrasse, Garten, Parkflächen

Mietkaufen – Privat, ohne Anzahlung und Maklerprovision

Dieses Objekt wird privat im Rahmen eines notariellen Mietkaufvertrages (Vermietung mit Kaufoption) angeboten.

- Privater Mietkaufvertrag
- Notariell beurkundet
- Vertragslaufzeit 9-10 Jahre
- Sichere Kaufoption nach 9-10 Jahren

Zwei Mietkauf-Modelle – flexibel nach Budget & Wunsch:

Modell 1: "Bezugsfertig"

- Vollständig fertiggestellt (Innenausbau & Außenanlage)
- Hochwertige Materialien & Ausführung

Monatliche Kaltmiete: 1.850 € (Objektwert inkl. Grundstück 575.000 Euro)

Modell 2: "Ausbauhaus / Eigenleistung"

- Übergabe als geschlossener Rohbau
- Technik vollständig installiert (Heizung/FBH, Sanitär-/ Elektroinstallation)
- Wände malerfertig
- Böden verlegereif

Monatliche Kaltmiete: 1.550 € (Objektwert inkl. Grundstück 475.000 Euro)

Ideal für handwerklich begabte Interessenten, günstiger Einstieg, individuelle Gestaltung, Eigenleistung möglich

Ihre Vorteile beim Mietkauf

- > Kein sofortiger Immobilienkauf erforderlich
- > Planungssicherheit durch notariellen Vertrag
- > Neubau nach modernem Standard
- > Flexible Gestaltung je nach Budget
- > Eigentumsperspektive ohne Zeitdruck

> Direkt vom Eigentümer – keine Maklerkosten

Bauweise & Technik (GEG-Standard)

- Massivbauweise (Poroton-Ziegel)
- Vollschutz-Wärmefassade
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- GEG-konformer Neubau (A+ Energieklasse)

Premium-Ausstattung & Wohngefühl

- Deckenhöhe ca. 2,75 m
- Fenster deckenhoch
- Sehr helle, offene Räume
- Moderne Architektur
- Großzügiges, luxuriöses Wohnambiente

Flexibles Wohnkonzept – ideal für große Familien

- Mehrgenerationenwohnen
- Große Familien
- Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

Dachgeschoss nach Maß – von Familienzimmer bis Fitnessraum

Das Dachgeschoss wurde bewusst als ausbaufähiger Bereich geplant. Je nach Bedarf lassen sich hier bis zu zwei zusätzliche Schlafzimmer und ein Badezimmer realisieren (s. Pläne). Alternativ kann das Dachgeschoss auch als offenes Dachstudio gestaltet werden – perfekt als großzügiger Hobby-, Fitness- oder Kreativraum für Menschen, die ein besonderes Raumgefühl suchen und auf Trennwände verzichten möchten.

Baufortschritt & Mitgestaltung:

- Fassadenarbeiten, Elektrik- und Grundwasserinstallation abgeschlossen (s. Bilder)
- Fertigstellung bezugsfertig: Anfang Sommer

Interessenten haben aktuell noch die Möglichkeit,

- Innenausstattung
- Materialien
- Oberflächen
- sowie Teile der Außengestaltung

mitzubestimmen.

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Ortschaft Rosenberg, idyllisch gelegen am Rande des Neckar-Odenwald-Kreises, bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Breite Straßen, viel Sonnenschein und eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft machen den Ort besonders attraktiv für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Trotz der ruhigen Lage ist Rosenberg zentral und hervorragend angebunden: Alle wichtigen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Lebensmittelladen, Ärzte, Bushaltestelle und Bahnstation sind fußläufig erreichbar. Alles, was man für den Alltag braucht, ist direkt vor Ort vorhanden – bequem und zeitsparend.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung:

Die Autobahn A81 in Richtung Heilbronn/Stuttgart sowie in Richtung Würzburg/Frankfurt am Main sind in nur 10 bis 12 Minuten mit dem Auto erreichbar – ideal für Pendler oder alle, die flexibel bleiben möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A

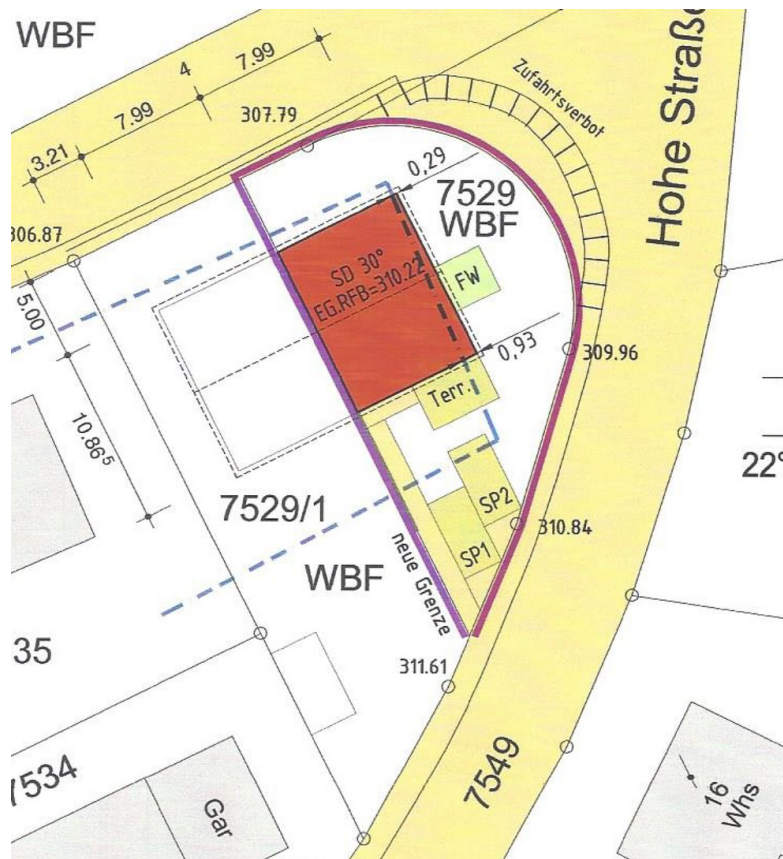


Exposé - Galerie



Rechte DHH noch frei!

Exposé - Galerie



Lageplan

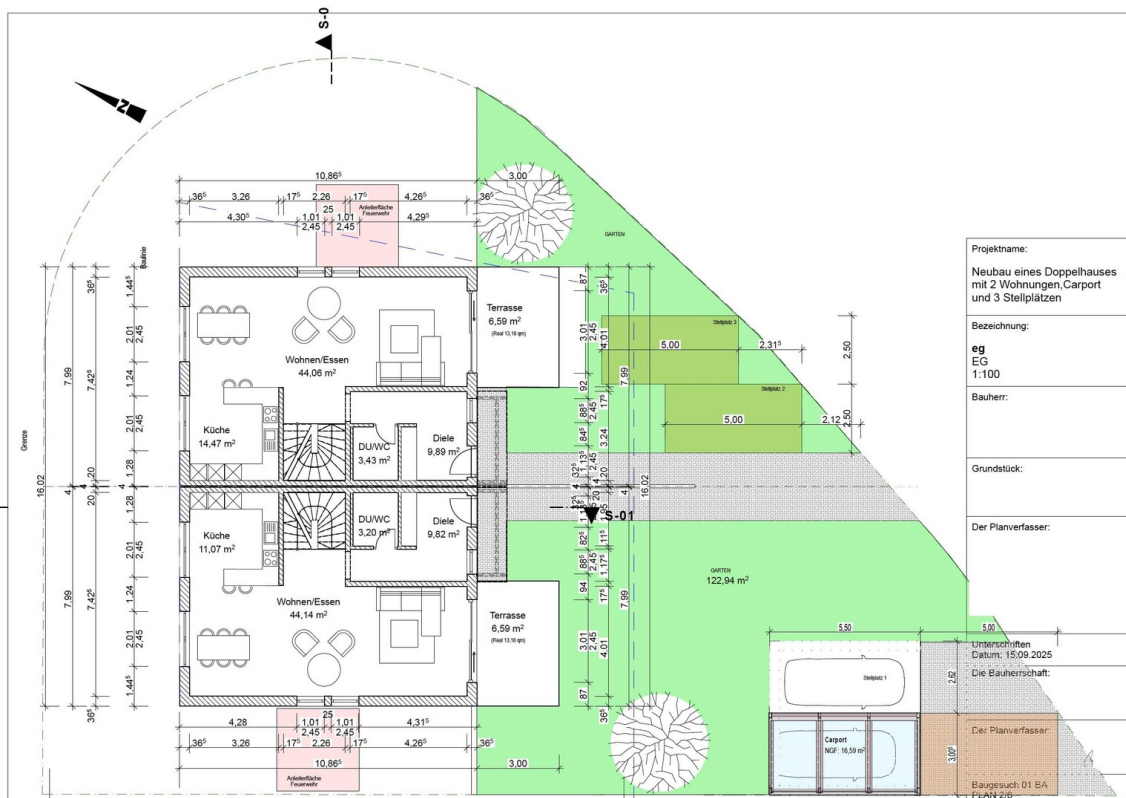


Vollwärmeschutzfassade

Exposé - Galerie

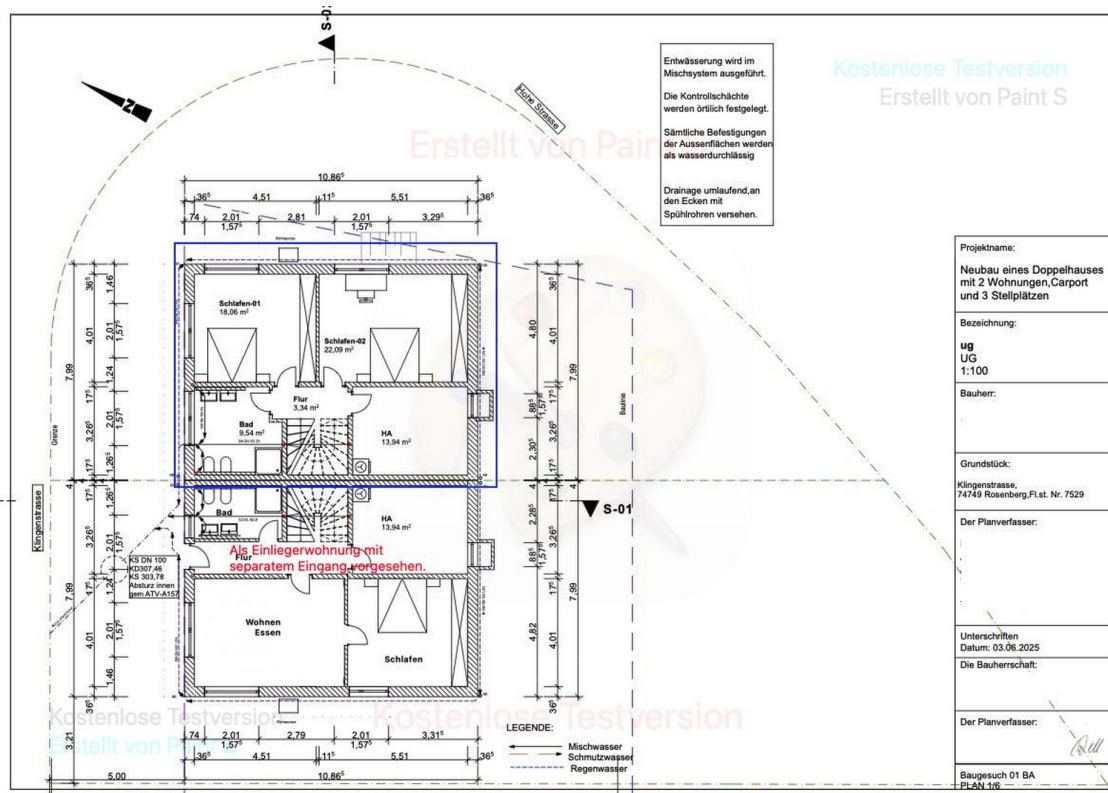


Massivbau aus Porotonstein

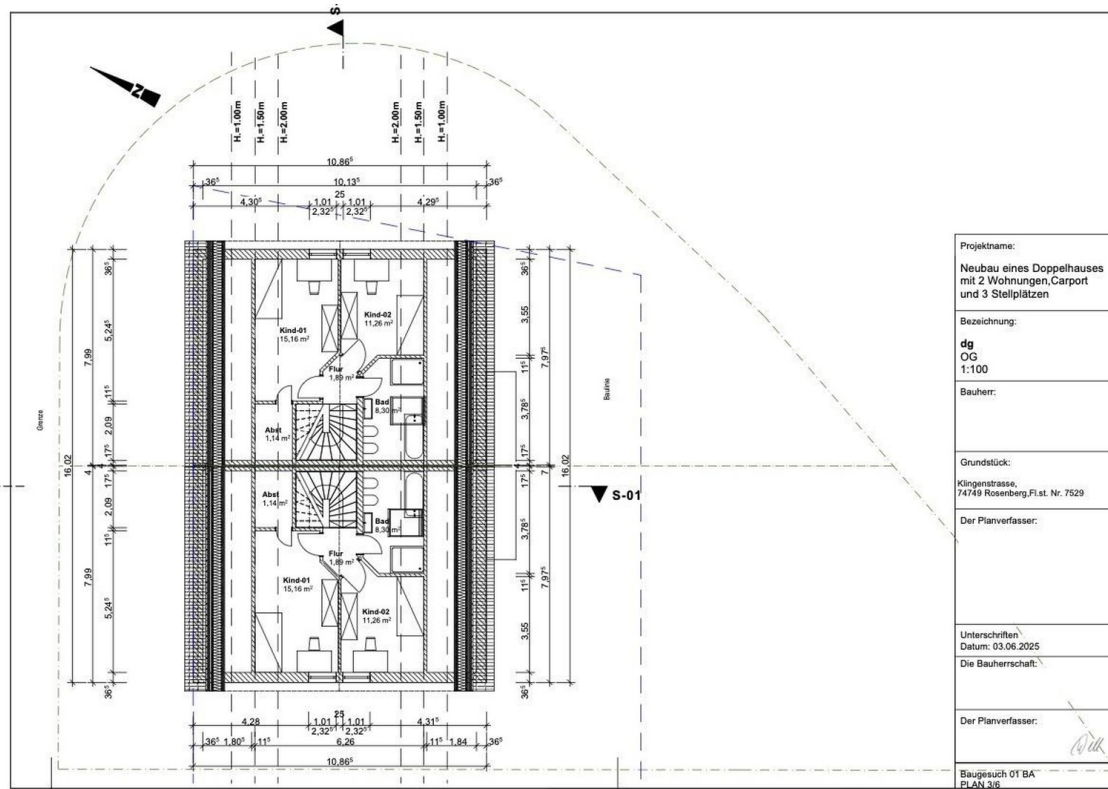


Grundriss EG

Exposé - Galerie

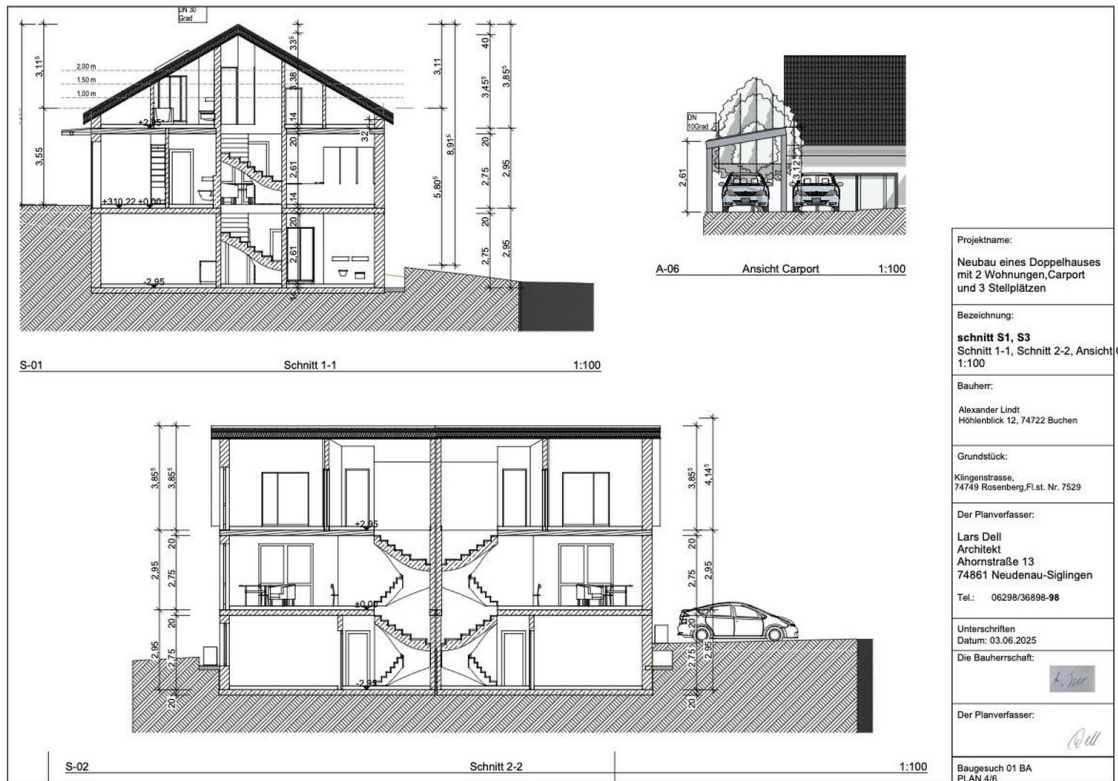


Grundriss UG



Grundriss DG (ausbaufähig)

Exposé - Galerie



<p>Projektname: Neubau eines Doppelhauses mit 2 Wohnungen, Carport und 3 Stellplätzen</p>
<p>Bezeichnung: schnitt S1, S3 Schnitt 1-1, Schnitt 2-2, Ansicht C 1:100</p>
<p>Bauherr: Alexander Lindt Höhlenblick 12, 74722 Buchen</p>
<p>Grundstück: Klingenstrasse, 74749 Rosenberg, Fl. at. Nr. 7529</p>
<p>Der Planverfasser: Lars Dell Architekt Ahornstraße 13 74861 Neudenu-Siglingen Tel.: 06298/36898-08</p>
<p>Unterschriften Datum: 03.06.2025</p>
<p>Die Bauherrschaft:</p> 
<p>Der Planverfasser:</p> 
<p>Baugesuch 01 BA PLAN 4/6</p>

Hausschnitt