

Exposé

Terrassenwohnung in Kappel-Grafenhausen

Renovierte 4-Zimmer-Wohnung 138qm + riesige Dachterrasse



Objekt-Nr. **OM-450812**

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

77966 Kappel-Grafenhausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	5.000 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	138,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	213,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist nichts für Kompromisse – sondern für Menschen, die Raum, Qualität und Möglichkeiten suchen.

In zentraler Lage von Kappel-Grafenhausen erwartet Sie eine außergewöhnlich großzügige 4-Zimmer-Wohnung, die im Zuge einer umfassenden Renovierung in einen modernen und hochwertigen Zustand versetzt wurde.

Bereits beim Betreten wird klar: Hier wurde nicht einfach renoviert, sondern ein Wohnraum geschaffen, der durch Größe, Struktur und Helligkeit überzeugt. Mit ca. 138 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein Maß an Platz, das heute nur noch selten zu finden ist.

Drei vollwertige Zimmer eröffnen maximale Flexibilität – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder für eine WG-Nutzung. Die Räume sind großzügig geschnitten und lassen sich individuell gestalten, ohne Kompromisse bei der Nutzung eingehen zu müssen.

Das Wohnzimmer bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem echten Highlight: der ca. 75 m² großen Dachterrasse. Diese Fläche ist weit mehr als nur ein Außenbereich – sie erweitert den Wohnraum spürbar. Ob entspannte Abende, eine großzügige Sitzlounge, Grillbereich oder einfach Platz zum Abschalten – hier stehen Ihnen Möglichkeiten zur Verfügung, die in dieser Form selten sind.

Auch im Innenbereich setzt sich der hochwertige Eindruck fort. Das Badezimmer wurde vollständig neu gestaltet und bietet mit einer großzügigen, begehbaren Dusche (ca. 90 × 140 cm), Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss modernen Komfort. Ergänzt wird dies durch ein separates Gäste-WC – ein klares Plus im Alltag.

Die Küche ist in einem separaten Raum untergebracht und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Auf Wunsch kann in Abstimmung mit dem Vermieter eine Küchenzeile zur Verfügung gestellt werden, alternativ besteht die Möglichkeit zur Umsetzung nach eigenen Wünschen.

Ein großzügiger Flur verbindet alle Räume miteinander und sorgt für eine klare, durchdachte Struktur.

Abgerundet wird das Gesamtbild durch neue hochwertige Bodenbeläge in moderner Holzdielenoptik, frisch gestrichene Wände sowie eine Videosprechanlage, die den gehobenen Ausstattungsstandard unterstreicht.

Diese Wohnung bietet nicht nur Fläche, sondern echte Lebensqualität – mit Raum zur Entfaltung, Flexibilität in der Nutzung und einem Außenbereich, der seinesgleichen sucht.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und befindet sich in einem modernen und gepflegten Zustand.

neues Badezimmer mit großzügiger Dusche (ca. 90 × 140 cm)

Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss im Bad

separates Gäste-WC

neue hochwertige Bodenbeläge in Holzdielenoptik

frisch gestrichene Wände

Videosprechanlage

großzügige Dachterrasse (ca. 75 m²)

separate Küche

Parkmöglichkeiten im Innenhof

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Rathausstraße 30 in Kappel-Grafenhausen.

Die Lage ist ruhig und zugleich zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar. Eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist gegeben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bsp-Einrichtung

Exposé - Galerie



Küche Bsp-Einrichtung



Schlafzi. 1 - Bsp-Einrichtung

Exposé - Galerie



Schlafzi. 2 - Bsp-Einrichtung



Badezimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



Badezimmer Ansicht 1



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

