

Exposé

Wohnung in Rottenburg am Neckar

**5-Zimmer-Ruhepalast in Baisingen: 170 qm, 2 Bäder,
Schwedenofen, Aussicht**



Objekt-Nr. OM-456710

Wohnung

Verkauf: **365.500 €**

Ansprechpartner:
Alexander Wolf

72108 Rottenburg am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	170,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	80,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	100 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines charmanten Dreifamilienhauses. Die 1998 errichtete Immobilie erfüllt jede Anforderungen an komfortables, modernes Wohnen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 170 m² bietet die Wohnung viel Platz und eignet sich ideal für jene die Wert auf Raum, Funktionalität und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Der durchdachte Grundriss verteilt sich auf einen großen und hellen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum großzügigen Balkon, eine geräumige Küche mit zusätzlichem Essplatz, drei Schlafzimmer, ein Arbeits- bzw. Gästezimmer, einen Flur, einen Hauswirtschaftsraum, eine praktische Speisekammer, ein großes Badezimmer sowie ein Gäste-Badezimmer, beide mit Tageslicht.

Ein Schwedenofen im Wohnbereich sorgt besonders in den kälteren Monaten für eine gemütliche Atmosphäre und kann zusätzlich zur Energieeffizienz beitragen.

Neben dem Hauswirtschaftsraum und der Speisekammer innerhalb der Wohnung stehen weitere großzügige Abstellmöglichkeiten zur Verfügung: ein Kellerraum im Erdgeschoss, ein anteiliger Gewölbekeller im Untergeschoss sowie ein anteiliger Dachboden bieten reichlich Platz für Vorräte, Hobby oder saisonale Gegenstände. Zusätzlich kann ein separater Teil der Scheune auf dem Grundstück genutzt werden, der weiteren Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Für Fahrzeuge stehen ein Stellplatz in der Doppelgarage sowie weitere Stellplätze im Freien zur Verfügung, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Der Garten auf dem 1.077 m² großen Grundstück steht zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung zur Verfügung und bietet viel Platz zum Entspannen im Grünen.

Ausstattung

Highlights:

- nur 3 Wohneinheiten im Wohnhaus
- Schwedenofen im Wohn- Essbereich
- teilweise Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC, 2 Waschbecken und Handtuchwärmer
- separates Tageslicht-Gäste-WC mit vollwertiger Duschkabine
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Platz für einen Trockner
- Speisekammer
- Fliesen und Laminat in der gesamten Wohnung
- Holzisoliertglasfenster mit Kunststoffrolläden
- moderne, zeitlose Einbauten in Küche, Bad und WC
- teilweise Holzdecke bzw. sichtbaren Holzbalken
- Zimmertüren aus Holz, teilweise mit Glaseinsatz
- Keller im UG, EG und zugewiesene Abstellfläche auf dem Dachboden
- Nutzfläche im separaten Scheunenanteil
- großzügiges, lichtdurchflutetes und mit Granit ausgelegtes Treppenhaus

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Nach vielen schönen Jahren in dieser Wohnung haben wir uns, nachdem unsere Kinder inzwischen ausgezogen sind, für ein kleineres Zuhause entschieden. Daher verkaufen wir diese großzügige Wohnung schweren Herzens und wünschen uns neue Eigentümer, die sie ebenso zu schätzen wissen. Die Wohnung steht ab Ende Juli bezugsfrei zur Verfügung.

Lage

Eine seltene Kombination aus zentraler Lage und wohltuender Ruhe:

Das Gebäude befindet sich im Ortskern von Baisingen, liegt jedoch deutlich von der Straße zurückversetzt und ist über eine eigene Zufahrt erreichbar. Der großzügige Hof schafft Abstand zum Verkehr und sorgt für eine besonders ruhige Wohnatmosphäre. Ob in der Wohnung oder auf dem großen Balkon – hier genießen Sie entspannte Stunden in angenehmer Umgebung. Gleichzeitig laden die unmittelbar angrenzenden Felder sowie zahlreiche Spazier- und Freizeitwege zu Aktivitäten in der Natur ein.

Zur Autobahn Anschlussstelle Rottenburg A81 sind es nur 6 Minuten Fahrtzeit.

Mehrere Bushaltestellen sind bequem erreichbar.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen finden sich im nur ca. 3–4 km entfernten Nachbarort. Dort stehen unter anderem Lidl, Aldi, Netto Marken-Discount und Rossmann sowie Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Friseure und Restaurants zur Verfügung. Für größere Erledigung ist Nagold in nur 10 Minuten Fahrzeit ebenfalls bequem erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gästebad

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Gästebad



Gästebad

Exposé - Galerie



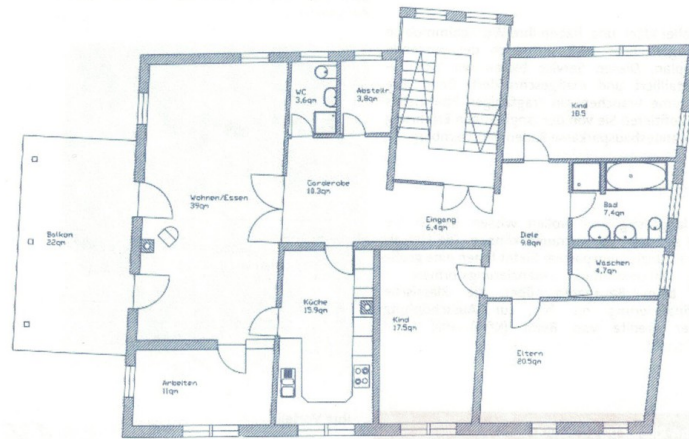
Aussenansicht



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS



Grundriss - Grundriss nicht maßstabsgetreu

Grundriss