

# Exposé

## Wohnung in Rottenburg am Neckar

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



Objekt-Nr. OM-456710

### Wohnung

Verkauf: **416.500 €**

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 <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	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 die Anforderungen an komfortables, modernes Wohnen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung viel Platz und eignet sich ideal für größere Familien, 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 ein weiterer Stellplatz im Freien zur Verfügung, sodass auch für Besucher ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Der Garten auf dem 1.077 m<sup>2</sup> großen Grundstück steht zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung zur Verfügung und bietet viel Platz zum Entspannen im Grünen.

## Ausstattung

Highlights:

- nur 3 Parteien in der Wohneinheit
- großzügiges, lichtdurchflutetes und mit Granit ausgelegtes Treppenhaus
- 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
- Holzisolierglasfenster 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

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Uns ist ein respektvolles Miteinander wichtig. Daher freuen wir uns über Anfragen von Interessenten unabhängig von Herkunft, Nationalität, Religion oder Lebenssituation.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im Ortskern von Rottenburg-Baisingen. Trotz der zentralen Lage zeichnet sich das Umfeld durch eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen im Alltag aus.

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

Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 30 Meter vom Hauseingang entfernt und ermöglicht eine bequeme Anbindung an die umliegenden Orte sowie direkt nach Rottenburg am Neckar. Besonders für Familien mit Kindern ist die Lage praktisch: Kindergarten und Grundschule sind in weniger als 100 Metern Entfernung und damit bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Nahversorgung im Ort ist gegeben. Ein Metzger befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht kurze Wege für den täglichen Einkauf.

Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen finden sich im nur ca. 3–4 km entfernten Nachbarort. Dort stehen unter anderem Lidl, Netto Marken-Discount und Rossmann sowie Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Friseure und Restaurants zur Verfügung.

Das Gebäude selbst liegt etwas zurückversetzt von der Straße und ist über eine eigene Zufahrt erreichbar, wodurch eine angenehm ruhige Wohnsituation entsteht. Gleichzeitig befinden sich Felder, Natur und Spazierwege in unmittelbarer Umgebung – ideal für Familien, Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten im Grünen.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen im gewachsenen Ortsteil mit kurzen Wegen, guter Infrastruktur und einer sehr familienfreundlichen Umgebung.

**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 <sup>2</sup> 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



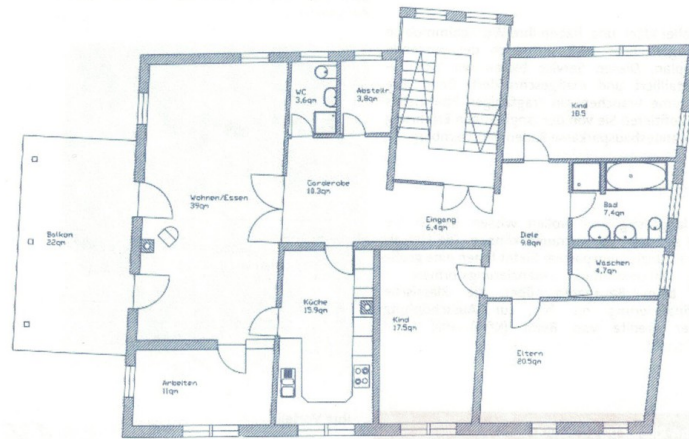
Aussenansicht



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS



Grundriss - Grundriss nicht maßstabsgetreu

Grundriss