

Exposé

Wohnung in Kernen (Rommelshausen)

Wohnen im idyllischen Remstal: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-459053

Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

Friedhofstraße 1
71394 Kernen (Rommelshausen)
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	44,18 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	3,04 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	280 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine kompakte, gut geschnittene Wohnung in ruhiger Lage mit solider Ausstattung – ideal für alle, die ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Anbindung schätzen.

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines ruhigen 6-Familien-Hauses. Mit einer Wohnfläche von 44,18 m² bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich für Singles oder Paare.

Der Wohnbereich ist offen gestaltet und verfügt über eine integrierte Küchenzeile (Herd, Backofen, Kühlschrank) mit Thekenbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Helligkeit und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den südlich ausgerichteten Balkon (ca. 2,50 x 1,50 m).

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz. Das Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken ist hell gestaltet; zusätzlich steht ein kleiner Putzbalkon (ca. 1,30 x 1,00 m) direkt am Bad zur Verfügung.

Die Wohnung wurde im Jahr 2019 im Wohnbereich (Wohnzimmer, Flur und Schlafzimmer) mit modernen Vinylböden ausgestattet, während Bad und Küchenbereich zeitlos gefliest sind.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Gemeinschaftlich stehen eine Waschküche sowie ein Trockenraum zur Verfügung.

Ein PKW-Außenstellplatz kann bei Bedarf angemietet werden.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung mit Blockheizkraftwerk, das im April 2026 erneuert wurde.

Ein Glasfaseranschluss ist im Haus vorhanden.

Die Wohnung ist aktuell vermietet, jedoch garantiert bezugsfrei ab 01.08.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in gewachsener und überwiegend ruhiger Wohnlage im Ortsteil Rommelshausen in einer wenig befahrenen Straße, die hauptsächlich von Anwohnern genutzt wird. Entsprechend ist das Wohnumfeld angenehm ruhig und von einer lockeren Wohnbebauung geprägt – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnklima schätzen.

Die direkte Umgebung ist typisch für ein gepflegtes Wohngebiet mit kleineren Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern. Durch die zurückhaltende Verkehrsbelastung und die überschaubare Nachbarschaft entsteht eine angenehme, fast dörfliche Atmosphäre, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die S-Bahn-Station Rommelshausen (Linie S2) ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Von hier aus bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Stuttgart (bis Flughafen) und Schorndorf.

Auch mit dem Auto sind beide Städte schnell erreichbar, wodurch die Lage sowohl für Pendler als auch für Berufstätige in der Region attraktiv ist.

Im Ortszentrum von Rommelshausen – ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar – finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Lage im Remstal bietet zudem einen hohen Freizeitwert. Weinberge, Felder und Grünflächen beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden

oder Fahrradtouren ein. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Stadt und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Fazit zur Lage:

Ruhiges Wohnen in gewachsener Umgebung mit guter Anbindung: Die Kombination aus naturnahem Umfeld, funktionierender Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



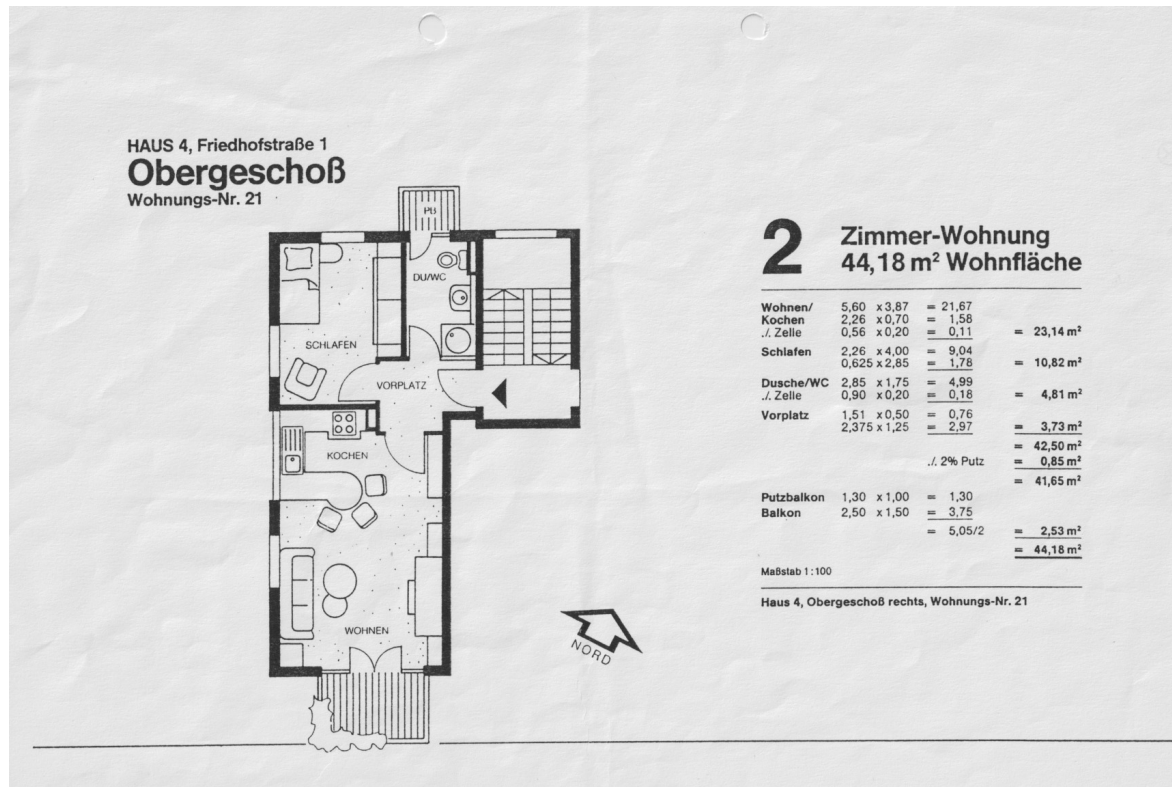
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

Helle 2-Zimmer-Wohnung im idyllischen Remstal

71394 Kernen-Rommelshausen

195.000 €

Bezugsfrei ab 01. August – Ideal für Eigennutzer & clevere Kapitalanleger.



Highlights der Immobilie



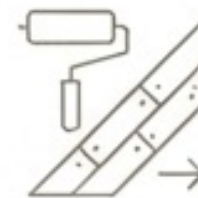
Kompaktes Raumwunder

Ca. 44 m² hocheffizient genutzte Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6-Familien-Hauses (Baujahr 1993).



Licht & Luft

Südbalkon (ca. 3,75 m²) für entspannte Stunden, ergänzt durch einen praktischen separaten Putzbalkon.



Modernisiertes Interieur

Hochwertige Vinylböden in warmer Holzoptik (verlegt 2019) in Wohn- und Schlafräumen.



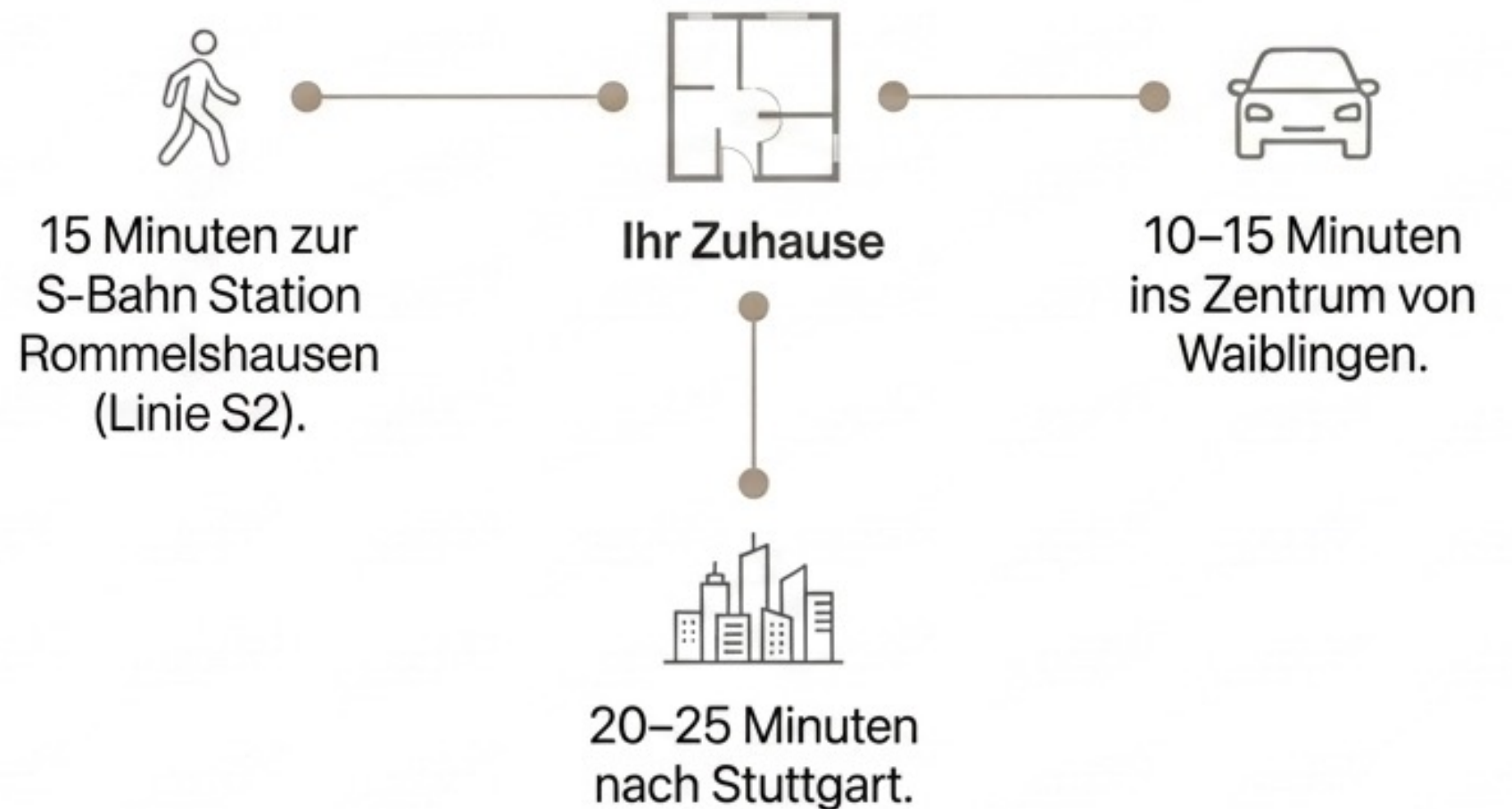
Sofortige Perspektive

Aktuell noch vermietet, jedoch garantiert bezugsfrei ab dem 01.08. für eine sofortige Nutzung.



Lage & Anbindung

Gelegen in einer ruhigen Anliegerstraße in einem gewachsenen, gepflegten Wohngebiet mit dörflichem Charakter.



Umgebung & Infrastruktur



Nahversorgung (5–10 Min Fußweg)

- Ortskern schnell erreichbar
- Supermärkte & Discounter
- Bäckereien & Cafés

Medizin & Alltag

- Haus- und Fachärzte
- Apotheke & Drogeriemarkt
- Banken & Dienstleister

Freizeit & Natur

- Weinberge & Felder in direkter Nähe
- Ideal für Spaziergänge und Joggingrunden
- Perfekte Balance aus naturnaher Erholung und städtischem Komfort

Wohnungsdetails & Grundriss



Ausstattungs-Details

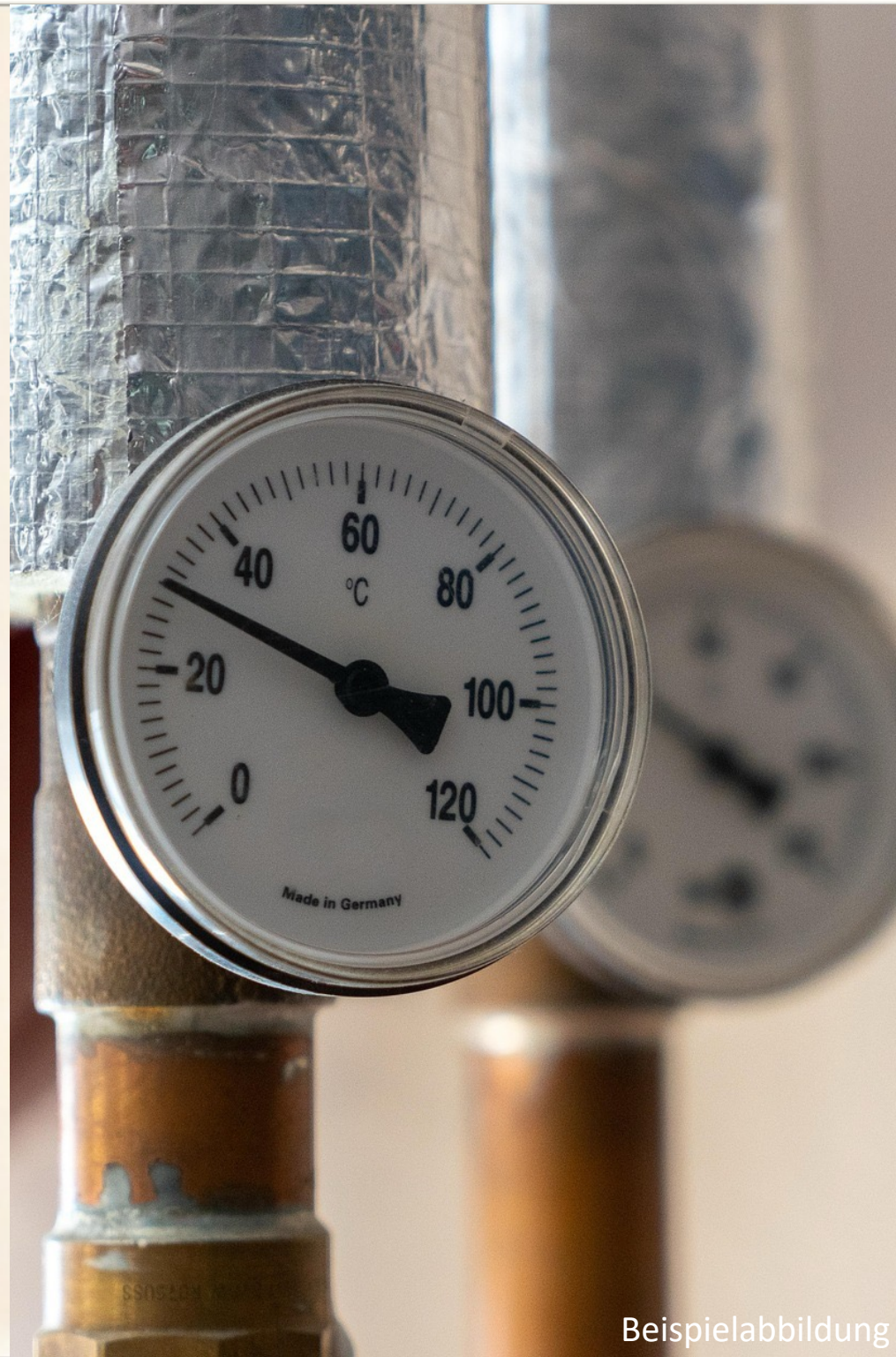
- ✓ **Küche:** Integrierte Küchenzeile im Wohnraum (ohne Geschirrspülmaschine).
- ✓ **Bad:** Dusche, WC, Waschbecken. Tageslicht, Wand- und Bodenfliesen. Zugang zum kleinen Putzbalkon.
- ✓ **Extras:** Eigener Kellerraum, gemeinschaftliche Waschküche & Trockenraum im Untergeschoss.







Energieeffizienz & Technik



Beispielabbildung

Energieausweis



- Klasse: E
- Endenergieverbrauch: 156 kWh/(m²·a)
- Aktueller Energieträger: Erdgas (Zentralheizung)



Upgrade

Neues Blockheizkraftwerk (BHKW) im April 2026 eingebaut.

Benefit: Moderne und zukunftssichere Wärmeversorgung für das gesamte 6-Familien-Haus mit potentiell positiven Auswirkungen auf Energieeffizienz und Betriebskosten.

Connectivity: Glasfaseranschluss im Haus vorhanden.



Interesse geweckt?

Wir laden Sie herzlich zu einer individuellen Besichtigung ein.

E-Mail: kernenwohnung@gmail.com

Finanzielle Übersicht

Kaufpreis	195.000 €
Monatliches Hausgeld	280 €
Grundsteuer (jährlich)	58,16 €

Provisionsfrei / ohne Maklergebühr

Zusatzoption: Außenstellplatz kann bei Bedarf flexibel angemietet werden.

Nutzer-Perspektive

Für Eigennutzer: Planbare Einzugsmöglichkeit in eine gepflegte und gut geschnittene Wohnung.

Für Kapitalanleger: Nahtlose Neuvermietung zum aktuellen Marktzins möglich, hohe Attraktivität durch S-Bahn-Nähe und BHKW (2026).