

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bad Rappenau

Erstbezug nach Komplett-Sanierung und hochwertiger Modernisierung



Objekt-Nr. **OM-461836**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **198.000 €**

Ansprechpartner:
Reiner-Wolfgang Horch

74906 Bad Rappenau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	48,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	247 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhafte 2 1/2 Zimmer DG-Wohnung mit herrlichem Blick in's Grüne

- Ca. 48 qm Wohnfläche, Ca. 55 qm Grundfläche (DIN)
- Separater Abstellraum
- 2. Ober-/Dachgeschoss
- Ruhige Ortsrandlage
- Süd-/Westbalkon
- Einbauküche
- Stellplatz
- Großer Kellerraum
- Sehr gute Verkehrsanbindung, wenige Minuten zur Autobahn

Gebäude

- Baujahr 1994
- Solide, sehr gepflegte Bausubstanz ohne Instandhaltungsrückstau
- Renovierung Außenputz Ende 2018
- Neue Gas-Zentralheizung 2014
- Rücklagenbestand 12/2025: 19.500€
- 6 Wohneinheiten davon 2 vermietet
- Großer Fahrradabstellraum
- Großer Waschraum
- Großer Trockenraum

Wohnung

Kernsanierung abgeschlossen 05/2026

- Vollständige Entfernung aller Decken-, Wand- und Bodenbeläge
- Überarbeitung der Dachisolation und Herstellung moderner Trockenbau-Decken inkl. integriertem Beleuchtungssystem (Deckenspots)
- Sanierung und Neu-Nivellierung des Estrichs
- Teilerneuerung und Ergänzung der Elektroinstallation (Sicherungen, Schalter, Steckdosen) inkl. Dimmschalter in den Schlaf- und Wohnräumen
- Vollständige Erneuerung des Elektro-Schalterprogramms (Jung CD)
- Glattspachtelung des Innenputzes, Neue Raufaser an den Wänden (Erfurt 32/75 Pro Elegant), an Decken und Dachschrägen Ausführung als glatte Wand (Malervlies).
- Neue Wasser- und Abwasserinstallation
- Neues Bad in modernem Design mit großformatigen Fliesen und hochwertiger Sanitärausstattung von Villeroy und Boch, Duravit, Hansgrohe, Keuco etc. sowie Handtuchheizkörper

- Walk-In Regendusche in wassersparender Eco-Ausführung
- Großformatige moderne Bodenfliesen in Küche und Abstellraum
- Neue moderne Einbauküche in exklusivem Design mit hochwertigen Geräten von Bosch. Spüle und Küchenarmatur von Franke
- Neue Zimmertüren in Weißlack (Hersteller Prüm)
- Hochwertige Sanierung der Fenster. Vollständige Entlackung der Holzbauteile, PU-Beschichtung innen weiß, außen angepasst an das äußere Erscheinungsbild des Hauses in schwarz-/braun. Erneuerung der Beschläge, Dichtungen, Fenstersilikon und Griffe.
- Elektrifizierung der Rollläden
- Balkonsanierung, Entfernung der Beläge, Abschleifen des Estrichs, Neue Belagsabdichtung, Belegung mit neuen modernen Fliesen, Fassadenanstrich
- Sanierung der Wohnungseingangstüre, innen weiß, außen mahagoni. Neue Beschläge und Sicherheitsschloss, neue Dichtungen, Einbau einer Bodenschwelle für Schallschutz und Abdichtung
- Verlegung hochwertiges Echtholzparkett (Hersteller Haro) in Wohn- und Schlafräumen in Eiche naturgeölt (14mm, 4mm Nuttschicht), Trittschalldämmung aus Naturkork

Ausstattung

Highlights:

- Stilvolles, modernes Design mit hochwertiger Ausstattung
- Sehr gelungene und praktikable Raumaufteilung
- Nach Süden ausgerichtete, lichtdurchflutete Gestaltung mit Tageslichtbad
- Großzügiges und geräumiges Erscheinungsbild (Bruttofläche nach DIN 277 ca. 55qm)
- Deckenhöhen > 2,40m
- Home-Office Möglichkeit im Schlafzimmer
- Praktischer Abstellraum gegenüber der Küche
- Überdurchschnittliches Angebot an Steckdosen
- Großer Kellerraum
- Stellplatz direkt vor dem Haus

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich bestens für anspruchsvolle Eigennutzer aber auch für Kapitalanleger als hochwertiges Vermietungsobjekt im Erstbezug.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei. Sämtliche Herstellergarantien werden weitergegeben.

Verwaltungskosten pro Jahr: 285,60€, Rücklagenzuführung pro Jahr: 322,78€.

Umlagefähige Nebenkosten pro Monat: ca. 200,--€ inkl. Hausmeisterservice.

Lage

Der Bad Rappenauer Stadtteil Fürfeld vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Der charmante Ort im Kraichgau zeichnet sich durch

seinen gewachsenen Ortskern, eine angenehme Wohnatmosphäre und die Nähe zur Natur aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die umliegenden Städte und einer sehr guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Vor Ort befinden sich unter anderem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und die lokale Gesundheitsversorgung ist ebenfalls hervorragend ausgebaut. Es gibt ein Ärztehaus mit Hausarztpraxis sowie eine Therapieeinrichtung für Ergo- und Physiotherapie. Fürfeld verfügt darüber hinaus über ein aktives Vereinsleben. Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Lage: Die Autobahn A6 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung in Richtung Heilbronn und Mannheim. Auch die Bundesstraße B39, die direkt durch den Ort verläuft, sorgt für eine gute Verbindung innerhalb der Region.

Die nahegelegene Kur- und Bäderstadt Bad Rappenau ergänzt das attraktive Wohnumfeld mit einem vielseitigen Freizeit- und Kulturangebot. Zahlreiche Grünanlagen, der weitläufige Kurpark, das städtische Freibad sowie die weit über die Region bekannte Saunalandschaft RappSoDie runden das Angebot ab. Die vielen Restaurants, Cafés sowie umfangreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten machen die Stadt zu einem beliebten Wohn- und Erholungsort. Zudem sorgen Bahn- und Stadtbahnanschlüsse für eine gute Anbindung an Heilbronn und die umliegenden Städte wie Sinsheim, Heidelberg und Karlsruhe. Auch die Nähe zu Bad-Wimpfen mit seiner historischen Altstadt ist zu erwähnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,47 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum

Exposé - Galerie



Essbereich



Flur II

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon II

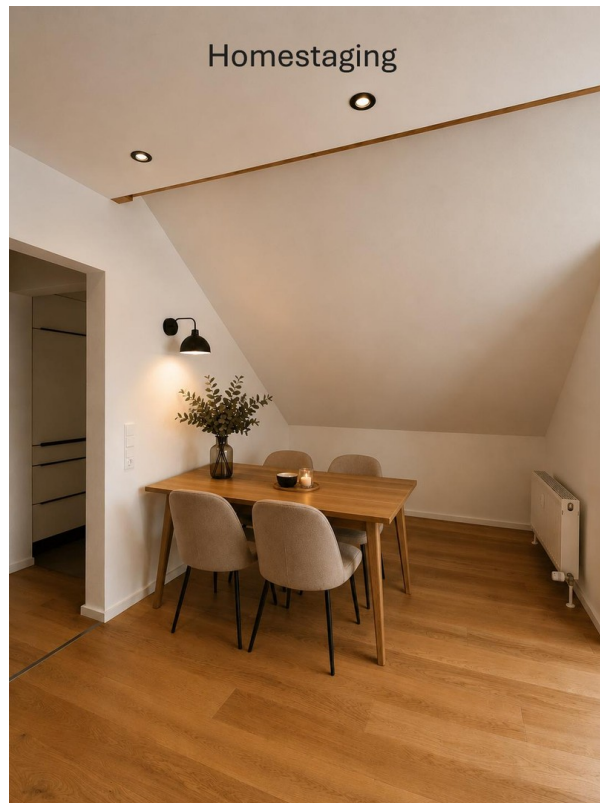


Haus

Exposé - Galerie



Wohnbereich Staging



Essbereich Staging

Exposé - Galerie



Schlafen Staging



Balkon Staging

Exposé - Grundrisse

