

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Gaggenau

**Erstbezug nach Kernsanierung · 94 m<sup>2</sup> mit 2,70 m  
Deckenhöhe · Gaggenau · provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-463798**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **375.958 €**

Ansprechpartner:  
Florian Marthaler (Baueno GmbH)

Marxstraße 12  
76571 Gaggenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	300 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	1
Übernahmedatum	01.10.2026	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist eine Seltenheit am regionalen Markt: vollständig kernsaniert und nach komplett neuer Aufteilung neu aufgebaut. Übernommen wird ausschließlich die bestehende Gas-Zentralheizung — alles andere ist neu. Was Sie hier bekommen, ist die Frische eines Neubaus mit einer Großzügigkeit, die der aktuelle Wohnungsbau in dieser Preisklasse kaum noch hergibt.

Der Schlüssel ist die Raumhöhe: Decken von mindestens 2,55 m, in Teilbereichen bis 2,70 m, und Innentüren von 2,135 m. Das ist deutlich über dem heutigen Standard (2,40 m / 2,00 m). Wer einmal in einer Wohnung mit dieser Großzügigkeit gestanden hat, möchte nicht mehr zurück in einen 2,40-Meter-Standard.

Das Herzstück ist der offene Wohn-, Koch- und Essbereich von rund 51 m<sup>2</sup> mit drei Fensterachsen und Tageslicht. Schlafzimmer und Bad liegen ruhig zur anderen Seite — eine Aufteilung, die im Alltag wirklich funktioniert. Ein eigener Wohnungseingang ergänzt das Gefühl von Privatsphäre.

Grundriss nach Kernsanierung:

- Kochen / Essen: 32,54 m<sup>2</sup>
- Wohnen: 19,24 m<sup>2</sup>
- Schlafen: 12,03 m<sup>2</sup>
- Bad: 7,59 m<sup>2</sup> (begehbare Dusche mit niedriger Schwelle)
- Flur: 13,24 m<sup>2</sup>
- Abstell: 2,63 m<sup>2</sup>
- Gesamt: 93,99 m<sup>2</sup> (gerundet 94 m<sup>2</sup>)

Übergabezustand — leer und ohne Einbauküche

Bewusst so gewählt. Die Wohnung wird bezugsfertig, jedoch komplett unmöbliert und ohne Einbauküche übergeben. Sämtliche Küchenanschlüsse (Wasser, Strom, Abluft) sind vorbereitet — Sie wählen Bodendetails und Küche nach Ihrem eigenen Geschmack. So zahlen Sie nicht für eine Standardlösung, die nicht zu Ihren Vorstellungen passt.

Eckdaten auf einen Blick:

- 94 m<sup>2</sup> · 3 Zimmer · Erdgeschoss · eigener Wohnungseingang
- Energieklasse B (75 kWh/m<sup>2</sup>·a, Gas)
- Baujahr 1999 · Kernsanierung 2026
- Hausgeld ca. 300 €/Monat (inkl. Rücklage)
- WEG mit 12 Parteien im Haus
- Eigenes Kellerabteil ca. 10 m<sup>2</sup> + Anteil am Gemeinschaftskeller
- Bezugsfertig voraussichtlich Q3 / 2026

Direktverkauf — 0 % Provision

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer. Kein Makler, keine Zwischenstellen. Ein detailliertes Exposé mit Grundriss, Visualisierungen aller Räume und vollständigem Sanierungsumfang stellen wir Ihnen auf Anfrage zur Verfügung — eine Besichtigung vereinbaren wir gerne individuell.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde nach vollständiger Entkernung neu aufgebaut. Übernommen wird ausschließlich die bestehende Gas-Zentralheizung. Alles andere ist neu installiert:

- Komplette Neuaufteilung: Grundriss neu und modernen nach heutigen Standard erstellt
- Elektrik: vollständig neu, nach aktuellem Standard
- Sanitärinstallation: neue Wasser- und Abwasserleitungen
- Bad: komplett neu mit begehbare Dusche (niedrige Schwelle)
- Fußbodenheizung in allen Räumen (Wärmequelle: bestehende Gas-Zentralheizung)
- Innentüren: neu, 2,135 m hoch — passend zur lichten Deckenhöhe von mindestens 2,55 m
- Böden: hochwertiges Parkett im Wohnbereich, großformatige Fliesen in Bad und Küche
- Smart-Home-Vorbereitung Gira KNX (Licht, Heizung, Jalousien)

### Ausstattungsdetails

Heizung und Wärme: Fußbodenheizung in allen Räumen, gespeist aus der zentralen Gas-Heizungsanlage. Energieklasse B mit einem Verbrauchskennwert von 75 kWh/(m<sup>2</sup>·a) — ein in dieser Bestandsklasse sehr guter Wert.

Böden: Hochwertiges Parkett im gesamten Wohnbereich (Wohnzimmer, Koch-/Essbereich, Schlafzimmer, Flur). Großformatige Fliesen in Bad und Küche.

Bad: Komplet neu eingerichtet, 7,59 m<sup>2</sup>. Begehbare Dusche mit niedriger Schwelle, doppelter Waschtisch, großformatige Fliesen in neutralen Tönen.

Türen und Raumhöhe: Innentüren 2,135 m hoch, Deckenhöhe mindestens 2,55 m (in Teilbereichen bis 2,70 m). Die Wohnung wird ohne Einbauküche übergeben, damit Sie Geräte, Fronten und Layout nach eigenen Vorstellungen wählen können.

Smart Home: Gira KNX-System vorbereitet — Steuerung von Licht, Heizung und Jalousien möglich, Endausbau nach Ihren Wünschen.

Eigener Zugang: Separater Wohnungseingang im Erdgeschoss.

Keller: Eigenes Kellerabteil mit ca. 10 m<sup>2</sup> Fläche zur WE01. Zusätzlich Anteil am Gemeinschaftskeller (ca. 15 m<sup>2</sup>) für Fahrräder, Gartengeräte oder Saisonbedarf. Trocken, mit Tageslicht über Lichtschächte und elektrischer Beleuchtung. Übergabe im Bestandszustand — kosmetische Aufwertung nach Eigentümerwunsch möglich.

Stellplätze — optional zubuchbar

Die Wohnung kann auch ohne Stellplatz erworben werden. Bei Bedarf zubuchbar:

- Tiefgaragenstellplatz ab 15.000 € (3 verfügbar)
- Außenstellplatz ab 7.000 € (2 verfügbar)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Sonstiges

Drei Käuferprofile passen besonders gut:

- Paare und kleine Familien, die einen frischen Erstbezug mit Substanz und der Großzügigkeit alter Bürgerhäuser suchen — ohne die Kompromisse eines Altbaus bei Energie und Technik.

— Alle, die früh und bewusst entscheiden: ebenerdiger Zugang, begehbare Dusche mit niedriger Schwelle, hohe Türen, Fußbodenheizung in allen Räumen. Eine Wohnung, die in 20 Jahren noch passt.

— Kapitalanleger, die auf Substanz statt Spekulation setzen. Energieklasse B, Erstbezug nach Kernsanierung, Mercedes-Benz-Werk in Laufweite, Bahn nach Karlsruhe in 30 Minuten — ein Profil mit verlässlicher Vermietbarkeit.

Direktverkauf — ohne Makler, 0 % Provision

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer (Baueno GmbH). Kein Makler, keine Zwischenstellen. Bezugsfertige Übergabe nach Abschluss der Kernsanierung — voraussichtlich Q3 / 2026.

Rechtliche Hinweise und Haftungsausschluss

Dieses Inserat dient ausschließlich der Information möglicher Kaufinteressenten und stellt kein bindendes Angebot dar. Alle Angaben — insbesondere zu Flächen, Maßen, Ausstattung, Sanierungsumfang, Fertigstellungstermin, Energiekennwerten und Nebenkosten — beruhen auf vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen und werden nach bestem Wissen weitergegeben. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sämtlicher Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich für einen Erwerb sind ausschließlich die im notariell beurkundeten Kaufvertrag getroffenen Regelungen sowie die dortigen Beschaffenheitsvereinbarungen. Visualisierungen sind KI-generierte Darstellungen und dienen als Referenz für den künftigen Sanierungsstand — die tatsächliche Bauausführung kann in Details abweichen. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen vorbehalten. Gemäß Geldwäschegesetz (GwG) ist der Verkäufer verpflichtet, die Identität des Erwerbers vor Abschluss des Kaufvertrags festzustellen.

Impressum (Angaben gemäß § 5 TMG)

Baueno GmbH

Roonstrasse 23a

76137 Karlsruhe

Deutschland

Geschäftsführer: B.Sc. Ljubisa Miletic, Dr. Florian Marthaler

Registergericht: Amtsgericht Mannheim

Registernummer: HRB 746286

USt-IdNr.: DE358988052

florian@baueno.de

## Lage

Die Marxstraße 12 liegt im Stadtteil Ottenau — einem der ruhigsten und gleichzeitig am besten erschlossenen Wohnquartiere Gaggenaus. Die Straße ist verkehrsberuhigt (Tempo 30), familiengeprägt und in wenigen Schritten von allem entfernt, was den Alltag leicht macht. Hier wohnt man ruhig, ohne auf Infrastruktur zu verzichten.

Alles fußläufig erreichbar:

- Bahnhof Ottenau: ca. 400 m / 5 Min Fußweg
- Bushaltestelle Marxstraße (Linie 214): direkt vor der Tür
- Penny-Supermarkt: ca. 200 m / 3 Min Fußweg
- Katholischer Kindergarten St. Antonius: wenige Gehminuten (170 Plätze, 9 Gruppen)
- Grund- und Gemeinschaftsschule Merkurschule: ca. 11 Min Fußweg (~520 Schüler)
- Gasthaus zur Linde: ca. 90 m

- Italienisches und asiatisches Restaurant: 5–10 Min Fußweg
- Hauptbahnhof Gaggenau: ca. 1,7 km
- Mercedes-Benz-Werk Gaggenau: ca. 1,5 km

#### Verkehrsanbindung:

Vom Bahnhof Ottenau erreichen Sie den Karlsruhe Hauptbahnhof in rund 30 Minuten, Baden-Baden in 15 Minuten. Die Buslinie 214 (Baden-Baden ↔ Gaggenau) hält direkt vor der Tür und verkehrt täglich von früh morgens bis abends. Autofahrer profitieren von der nahen Bundesstraße B462 und über diese der Autobahn A5 (Karlsruhe ↔ Basel). Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden (FKB) ist 30 Autominuten entfernt, Straßburg liegt 50 Minuten südwestlich, Frankfurt 90 Minuten nördlich.

#### Wirtschaftsraum mit Substanz:

Gaggenau (rund 30.000 Einwohner) ist einer der wirtschaftsstärksten Standorte der Region Mittlerer Oberrhein. Geprägt vom Mercedes-Benz-Werk (Achsen-, Getriebe- und Komponentenfertigung mit über 6.000 Mitarbeitenden), dem Stammsitz der weltbekannten Premium-Hausgerätemarke Gaggenau (BSH-Konzern) sowie einem breit aufgestellten industriellen Mittelstand. Ein Markt mit verlässlicher Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum — wichtig für Selbstnutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

#### Zwischen Stadt und Schwarzwald:

Gaggenau liegt im Murgtal am östlichen Rand des Nordschwarzwalds und verbindet die wirtschaftliche Stärke der Region Karlsruhe mit der Lebensqualität einer Schwarzwald-Lage. Wer hier wohnt, hat in 15 Gehminuten den Wald — und in 30 Bahnminuten die Großstadt. Diese Kombination ist im Südwesten Deutschlands rar geworden.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnbereich (mit Möbeln)



Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Küche (möbliert)

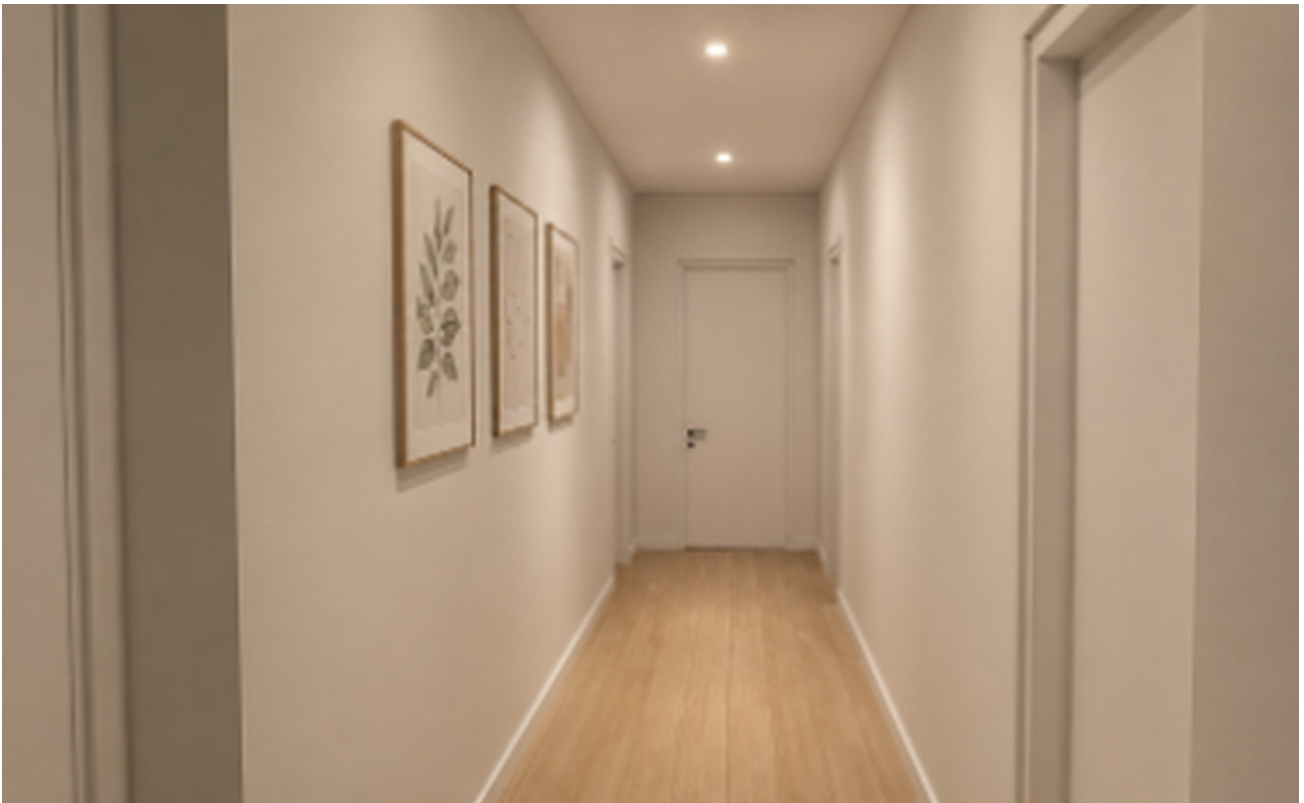


Bad (möbliert)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (möbliert)



Flur (möbliert)

# Exposé - Galerie



Essbereich



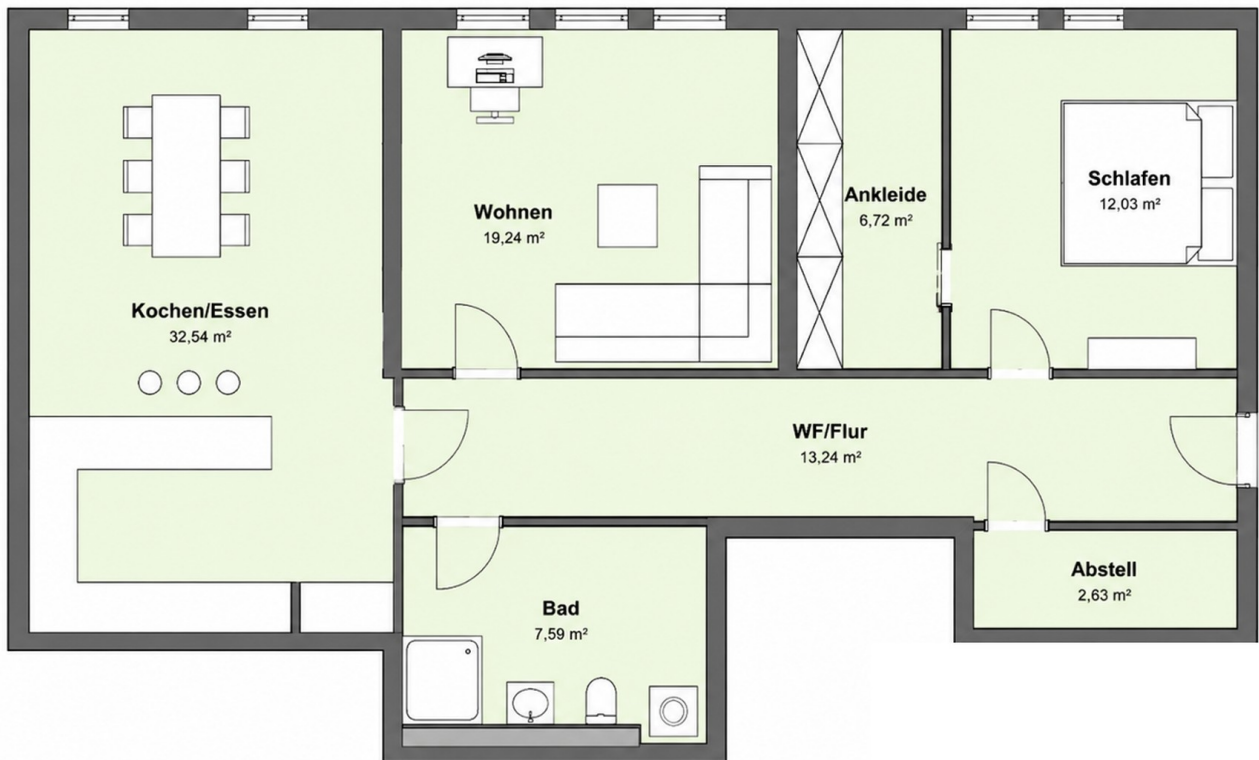
Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

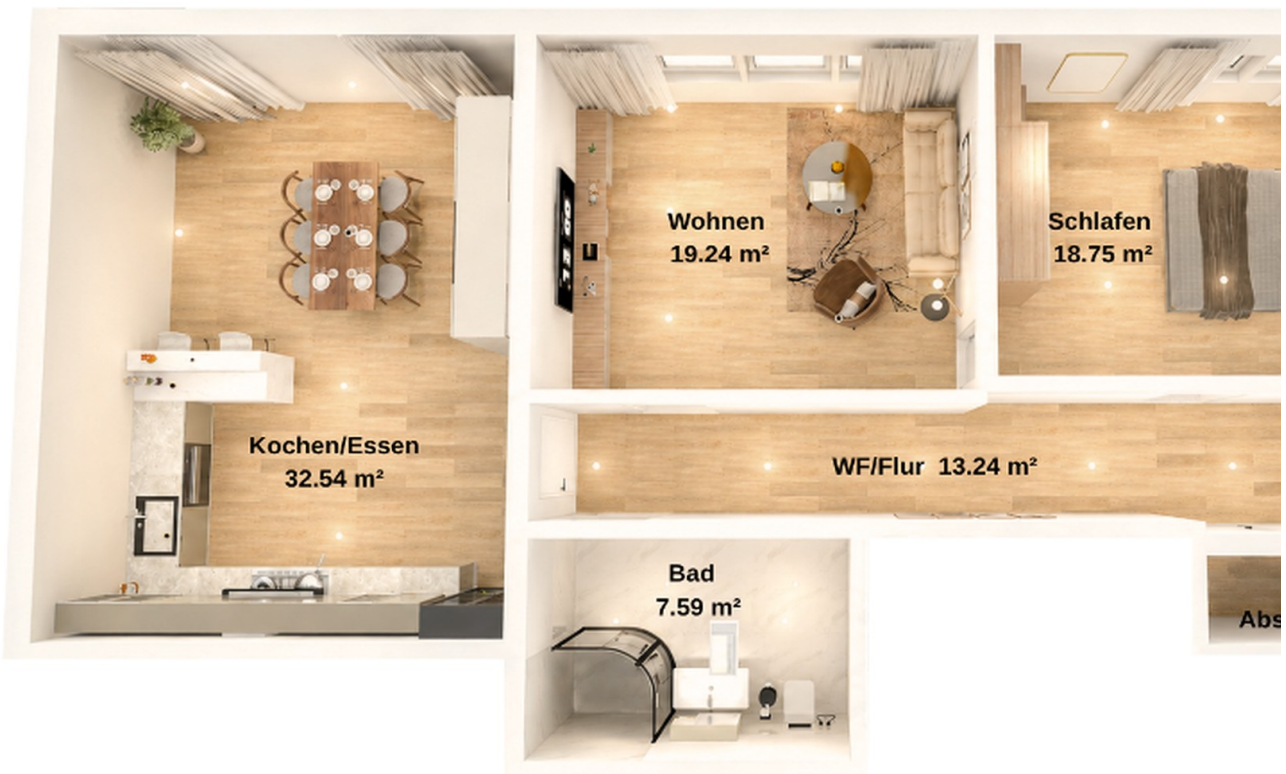


Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss schematisch



Grundriss möbliert