

# Exposé

## Terrassenwohnung in Kappel-Grafenhausen

### Erstbezug 4-Zimmer-Wohnung 138qm + Dachterrasse + Carport



Objekt-Nr. **OM-467511**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **1.500 € + NK**

77966 Kappel-Grafenhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	178,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	213,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Carports	1
Summe Nebenkosten	290 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mehr Platz. Mehr Freiheit. Mehr Zuhause.

In zentraler Lage von Kappel-Grafenhausen erwartet Sie eine außergewöhnlich großzügige und frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer beeindruckenden Dachterrasse.

Schon beim Betreten entsteht ein Wohngefühl, das heute selten geworden ist: viel Licht, großzügige Räume und ein Schnitt, der Freiheit statt Enge vermittelt. Das absolute Highlight ist die ca. 75 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die den Wohnraum spürbar erweitert – ideal für entspannte Sommerabende, eine große Lounge oder einfach zum Abschalten.

Die zusätzlichen Zimmer eignen sich perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice und bieten viel Raum für individuelle Wohnideen. Auch gemeinschaftliches Wohnen ist problemlos möglich.

Das modernisierte Badezimmer verfügt über eine großzügige, begehbare Dusche (ca. 90 × 140 cm), Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Gäste-WC. Hochwertige Bodenbeläge in moderner Holzdielenoptik, frisch gestrichene Wände und eine Videosprechanlage runden den hochwertigen Gesamteindruck ab.

Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die großzügiges Wohnen mit besonderem Freiraum verbinden möchten.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und befindet sich in einem modernen und gepflegten Zustand.

-Die angegebenen Nebenkosten beinhalten bereits die Heizkosten.

-neues Badezimmer mit großzügiger Dusche (ca. 90 × 140 cm)

-Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss im Bad

-separates Gäste-WC

-neue hochwertige Bodenbeläge in Holzdielenoptik

-frisch gestrichene Wände

-Videosprechanlage

-großzügige Dachterrasse (ca. 120 m<sup>2</sup>)

-separate Küche

-1 Parkplatz + 1 großes Carport

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Rathausstraße 30 in Kappel-Grafenhausen.

Die Lage ist ruhig und zugleich zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar. Eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist gegeben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer Ansicht 1



Badezimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Dachterrasse Bsp-Einrichtung



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche Bsp-Einrichtung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzi. 1 - Bsp-Einrichtung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzi. 2 - Bsp-Einrichtung

# Exposé - Galerie



Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse

