

Exposé

Einfamilienhaus in Rauenberg

**Traumhaftes Familiendomizil in ruhiger Sackgassenlage -
Ideal für Kinder**



Objekt-Nr. **OM-294699**

Einfamilienhaus

Verkauf: **670.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Kramer

69231 Rauenberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	641,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	250,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 überzeugt mit seiner einzigartigen Architektur und durchdachten Raumaufteilung. Auf drei Etagen erstrecken sich insgesamt 7 Zimmer auf einer Wohnfläche von ca. 250 m², die jedem Wohnraum gerecht werden.

Ein architektonisches Highlight ist die offene Galerie im Wohn- und Essbereich, die mit viel Licht und Transparenz eine einzigartige Wohnatmosphäre schafft. Von der Empore im ersten Obergeschoss bietet sich ein atemberaubender Blick über den gesamten Wohnbereich, während kurze Wege zu den individuell nutzbaren Zimmern dieser Etage führen. Zwei großzügige Balkone, erreichbar von jeweils zwei Zimmern, laden zum Entspannen ein.

Die durchdachte Raumaufteilung und die großen Fenster sorgen für helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Obergeschoss und der Keller sind bequem über einen vorhandenen Aufzug erreichbar, der barrierefreies Wohnen ermöglicht. Der Wohnbereich im Erdgeschoss mit offener Küche wird durch eine separate Speisekammer und einen Hauswirtschaftsraum ergänzt.

Das Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und dem großen Garten, der nicht nur in den Sommermonaten zum Verweilen einlädt. Im ausgebauten und beheizbaren Dachgeschoss befindet sich ein großes Zimmer sowie ein WC, wobei durchdachte Stauräume unter den Dachschrägen zusätzlichen Platz schaffen.

Ein Highlight im Keller ist die eingebaute Sauna, während vier weitere beheizbare Zimmer zur individuellen Nutzung zur Verfügung stehen. Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Garage mit zwei PKW-Stellplätzen.

Ausstattung

- offene Galerie im Wohn-Essbereich
- Sauna
- zwei Tageslichtbäder, Gäste-WC im EG sowie ein weiteres WC im DG
- zwei große Balkone
- sieben Zimmer
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Großes Wohnzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Einrichtungsideen
- offene Küche in Verbindung mit danebenliegender Speisekammer
- separater Hauswirtschaftsraum
- hochwertiger Parkettboden
- ausgebautes Dachgeschoss
- Garage mit zwei Stellplätzen
- Terrasse und großer Garten
- ruhige, naturnahe Lage
- Verkehrsgünstig ideal gelegen, Autobahn in nur wenigen Minuten erreichbar

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Rotenberg - einem Stadtteil von Rauenberg mit ca. 8700 Einwohnern.

Mit der optimalen Anbindung zur A6, A5, sowie zur Bundesstraße 3 ist Rauenberg sehr verkehrsgünstig gelegen.

Die nächste Bushaltestelle ist in nur wenigen Minuten gut zu Fuß erreichbar.

Rauenberg bietet Ihnen alle Arten der Freizeitgestaltung und auch sämtliche Versorgungsmöglichkeiten, welche man von einer Stadt dieser Größenordnung erwarten darf.

Die naturnahe Winzerstadt verfügt zudem über wunderschöne Wanderwege.

Die nahen Wälder, Schloss Rotenberg sowie einige Seen im Umkreis laden zu ausgiebigen Spaziergängen und Ausflügen ein.

Der Ort liegt geographisch sehr günstig zwischen den Ballungsräumen Heidelberg/Mannheim und Karlsruhe.

Die Fahrzeit nach Heidelberg mit dem PKW betr.gt ca. 20 min, nach Walldorf ca. 10 min und nach Mannheim ca. 35 min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	124,20 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Essbereich / Küche

Exposé - Galerie

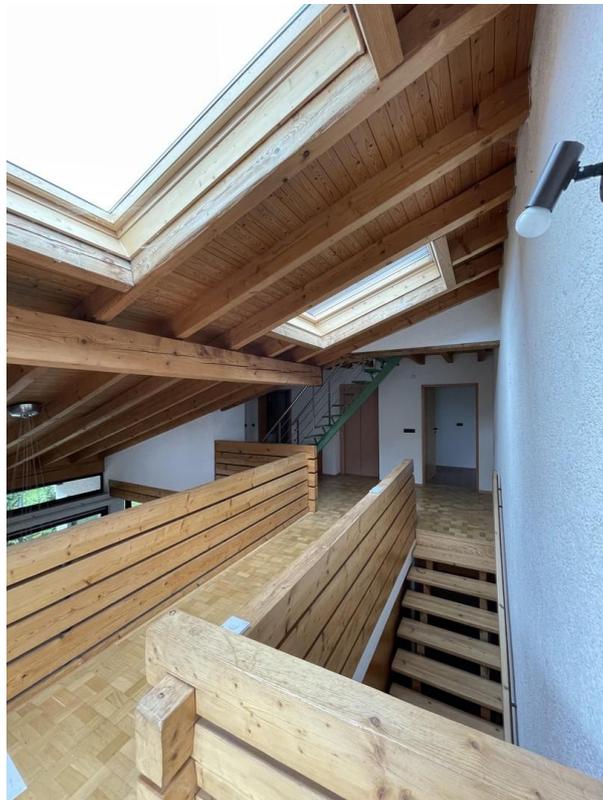


Wohnzimmer1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer2



Galerie

Exposé - Galerie



Zimmer 1. OG



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss

