



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



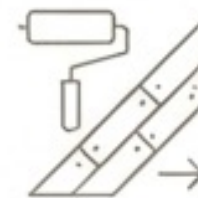
## Kompaktes Raumwunder

Ca. 44 m<sup>2</sup> hocheffizient genutzte Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6-Familien-Hauses (Baujahr 1993).



## Licht & Luft

Südbalkon (ca. 3,75 m<sup>2</sup>) für entspannte Stunden, ergänzt durch einen praktischen separaten Putzbalkon.



## Modernisiertes Interieur

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



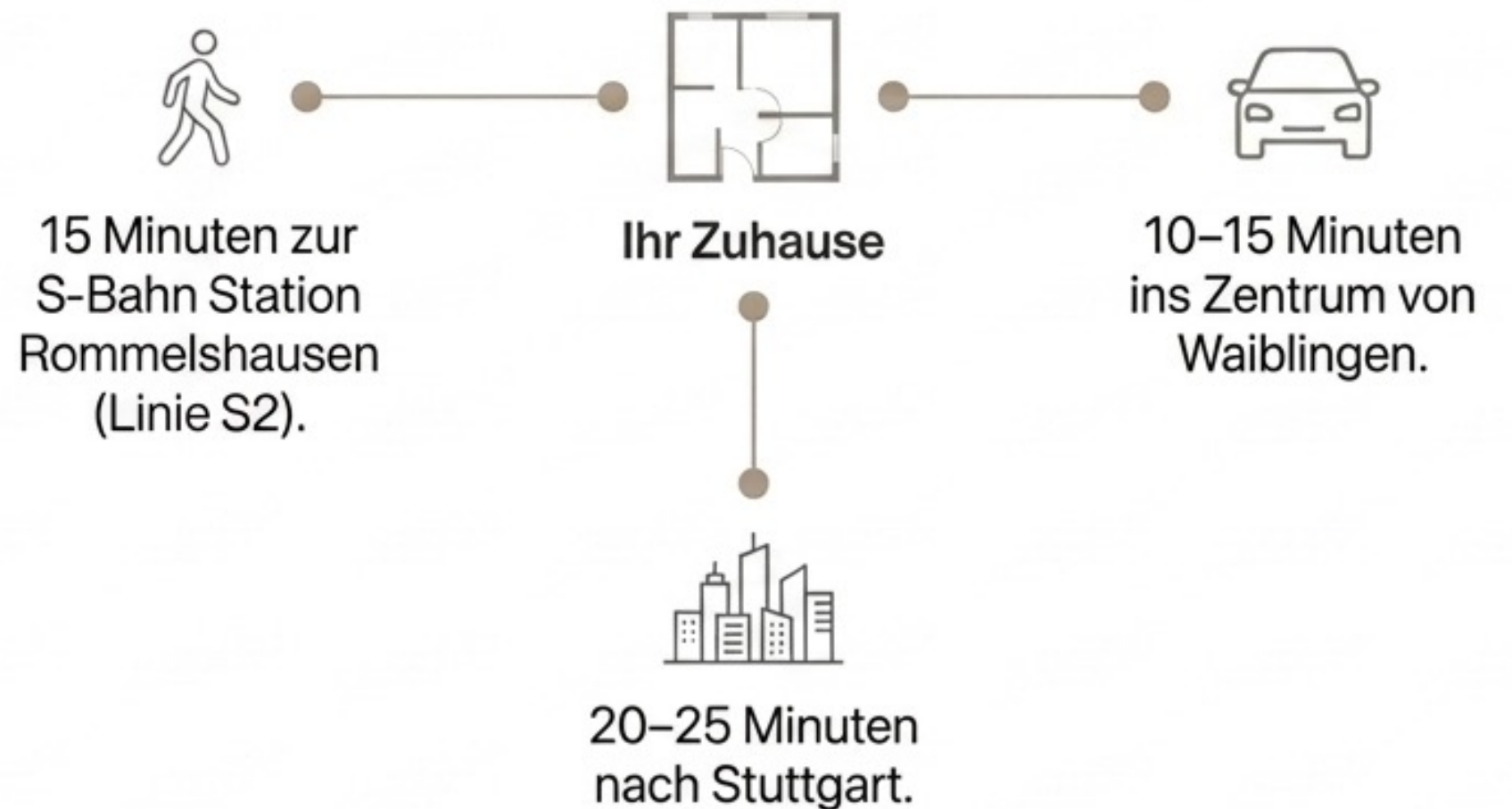
## Sofortige Perspektive

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

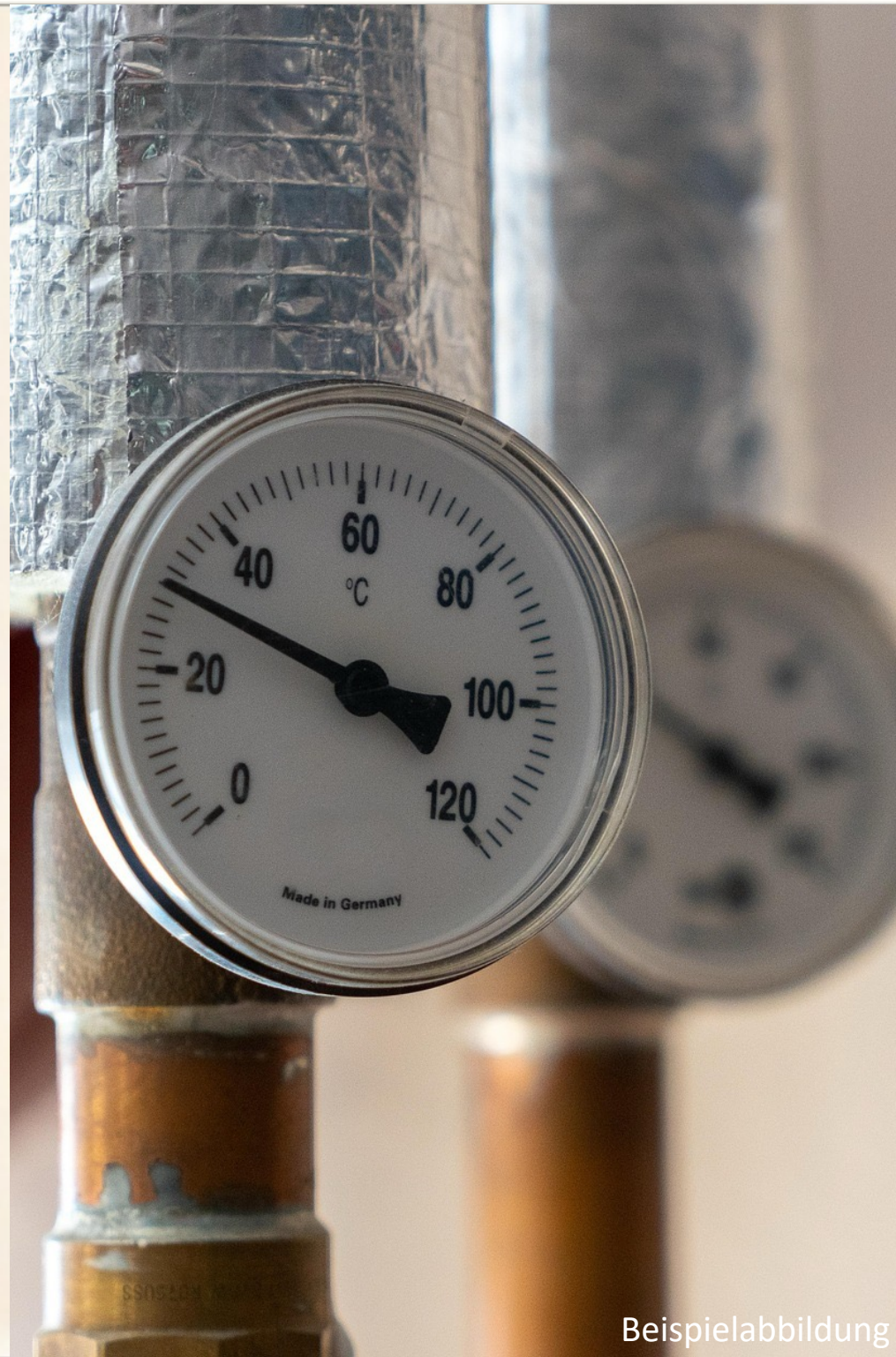
- ✓ **Küche:** Integrierte Küchenzeile im Wohnraum (ohne Geschirrspülmaschine).
- ✓ **Bad:** Dusche, WC, Waschbecken. Tageslicht, Wand- und Bodenfliesen. Zugang zum kleinen Putzbalkon.
- ✓ **Extras:** Eigener Kellerraum, gemeinschaftliche Waschküche & Trockenraum im Untergeschoss.







# Energieeffizienz & Technik



Beispielabbildung

## Energieausweis



- Klasse: E
- Endenergieverbrauch: 156 kWh/(m<sup>2</sup>·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](mailto:kernenwohnung@gmail.com)

# Finanzielle Übersicht

Kaufpreis	<b>195.000 €</b>
Monatliches Hausgeld	<b>280 €</b>
Grundsteuer (jährlich)	<b>58,16 €</b>

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).