

EXPOSÉ

Charmantes Zweifamilienhaus - Ideal
für Mehrgenerationenwohnen



Kaufpreis: 695.000 €



OBJEKTBESCHREIBUNG:

Dieses charmante, im Jahr 1963 erbaute und 2004/2005 umfassend sanierte Zweifamilienhaus befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Rotenberg. Das Haus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 248qm vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Das Grundstück umfasst 496qm und bietet neben einem gepflegten Garten, drei Garagen mit insgesamt vier Stellplätzen und zwei weiteren Außenstellplätzen, einen Fahrradabstellraum und eine Pergola.

Die Wohnung im Erdgeschoss zeichnet sich mit ca. 85qm Wohnfläche durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich sowie eine separate Küche mit angrenzender Speisekammer aus. Ein Schlaf- und Badezimmer komplettieren diese Etage.

Die zweite Wohnung mit ca. 163qm Wohnfläche erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss. Sie verfügt im unteren Stockwerk ebenfalls über ein großzügiges und helles Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche mit angrenzender Speisekammer, ein geräumiges Schlaf- sowie ein helles Badezimmer.

Das obere Stockwerk bietet zusätzlichen Wohnraum mit vier weiteren Zimmern, welche als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zudem verfügt das DG über ein Badezimmer mit Badewanne.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über fünf Räume, von denen einer als Waschraum dient.

ECKDATEN:

- Baujahr: 1963 (im Jahr 2004/2005 umfassend saniert)
 - Grundstücksfläche: 496qm
 - Wohnfläche: ca. 248qm
-

Wohnung 1 (EG):

- ca. 85qm
- 3 Zimmer

Wohnung 2 (OG + DG):

- ca. 163qm
 - 7 Zimmer
-

AUSSTATTUNG:

- Im Kaufpreis enthalten sind zwei vollwertige Einbauküchen inkl. Elektrogeräten sowie weiteres Mobiliar
- Beide Wohnungen sind renoviert
- Gasheizung von 2018 (Bedarfsorientierter Energieausweis liegt für das Gebäude vor)
- Balkon mit Blick auf den Rotenberger Schlossberg
- Gepflegte Gartenanlage, Fahrradabstellraum, Pergola
- Drei Garagen (eine Doppel- & zwei Einzelgaragen) sowie zwei Außenstellplätze
- Geräumiger Hauskeller und separater Gewölbekeller
- Glasfaseranschluss liegt im Haus
- Anschlussmöglichkeit für Solar- und Photovoltaikanlagen vorhanden
- Hausinternes Datennetzwerk CAT 6
- Variable Telefonanschlussmöglichkeit
- SAT-TV Anlage

→ Bezugsfertig ab sofort

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Haus befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Rauenberg-Rotenberg, einer Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis. Eingebettet in die sanften Hügel und Weinberge des Kraichgaus bietet Rauenberg eine hohe Lebensqualität mit einem naturnahen Umfeld und gleichzeitig hervorragender Infrastruktur.

Durch die zentrale, aber dennoch ruhige Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Schulen und Kindergärten in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: über das nur wenige Kilometer entfernte Walldorfer Kreuz bestehen direkte Anschlüsse an die Autobahnen A5 und A6, wodurch die Städte Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe und Stuttgart schnell erreichbar sind. Auch die Bundesstraßen B3 und B39 sorgen für eine gute Anbindung an umliegende Gemeinden.

Der öffentliche Nahverkehr ist mit Busverbindungen nach Wiesloch und zum Bahnhof Wiesloch-Walldorf gut organisiert.



HAUSANSICHT:



R+M Immobilien und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
Email: j.rohm@rm-immobilien.com
Telefon: 0151 18441327
www.rm-immobilien-gmbh.com

BLICK IN DEN GARTEN:



R+M Immobilien und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
Email: j.rohm@rm-immobilien.com
Telefon: 0151 18441327
www.rm-immobilien-gmbh.com

BLICK VOM ARBEITSZIMMER:



R+M Immobilien und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
Email: j.rohm@rm-immobilien.com
Telefon: 0151 18441327
www.rm-immobilien-gmbh.com

ARBEITSZIMMER IM DG:



BADEZIMMER IM DG:



R+M Immobilien und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
Email: j.rohm@rm-immobilien.com
Telefon: 0151 18441327
www.rm-immobilien-gmbh.com

FLUR IM DG:



WOHN- UND ESSZIMMER IM OG:



R+M Immobilien und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
Email: j.rohm@rm-immobilien.com
Telefon: 0151 18441327
www.rm-immobilien-gmbh.com

EINBAUKÜCHE IM OG:



WOHNKÜCHE IM OG:



R+M Immobilien und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
Email: j.rohm@rm-immobilien.com
Telefon: 0151 18441327
www.rm-immobilien-gmbh.com

BADEZIMMER IM OG:



R+M Immobilien und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
Email: j.rohm@rm-immobilien.com
Telefon: 0151 18441327
www.rm-immobilien-gmbh.com

FLUR IM OG:



TREPPENHAUS:



R+M Immobilien und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
Email: j.rohm@rm-immobilien.com
Telefon: 0151 18441327
www.rm-immobilien-gmbh.com

WOHN- UND ESSZIMMER IM EG:



EINBAUKÜCHE IM EG:



R+M Immobilien und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
Email: j.rohm@rm-immobilien.com
Telefon: 0151 18441327
www.rm-immobilien-gmbh.com

BADEZIMMER IM EG:



R+M Immobilien und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
Email: j.rohm@rm-immobilien.com
Telefon: 0151 18441327
www.rm-immobilien-gmbh.com

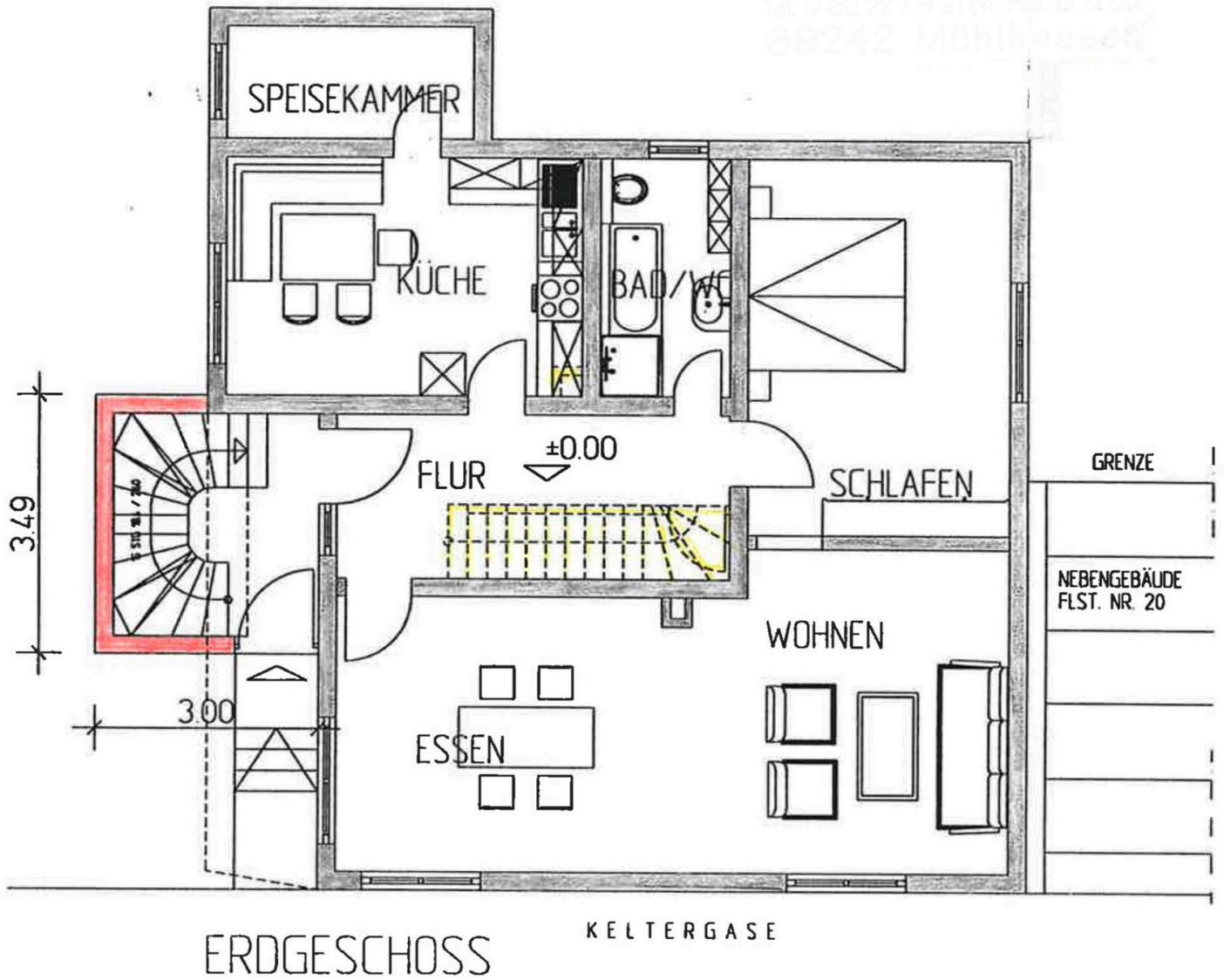
FLUR IM EG:



R+M Immobilien und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
Email: j.rohm@rm-immobilien.com
Telefon: 0151 18441327
www.rm-immobilien-gmbh.com

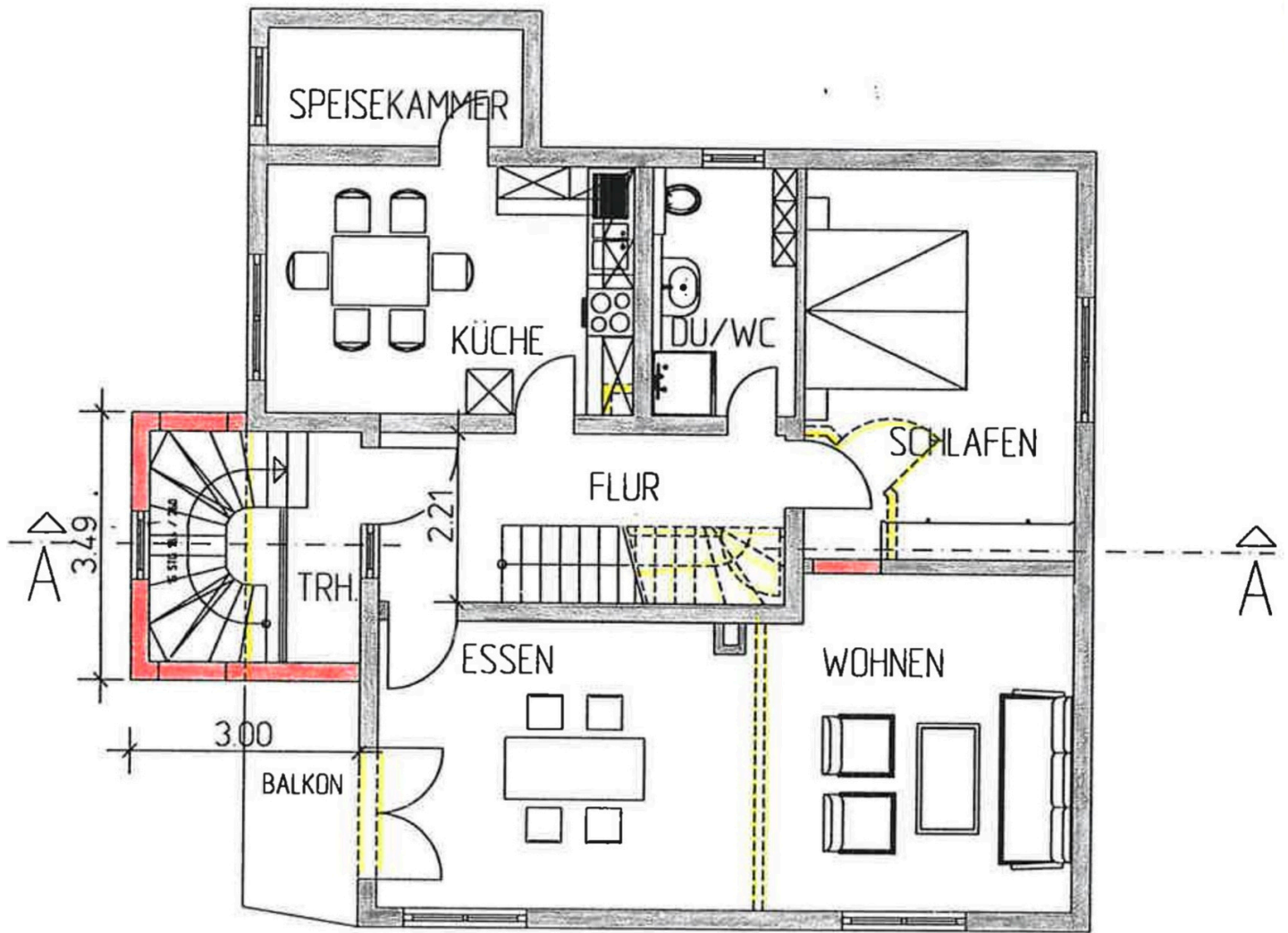
GRUNDRISS EG:

11000000000000000000
Tel. 0 62 22 / 6 21 31 Fax 6 21 55
69242 Mühlhausen



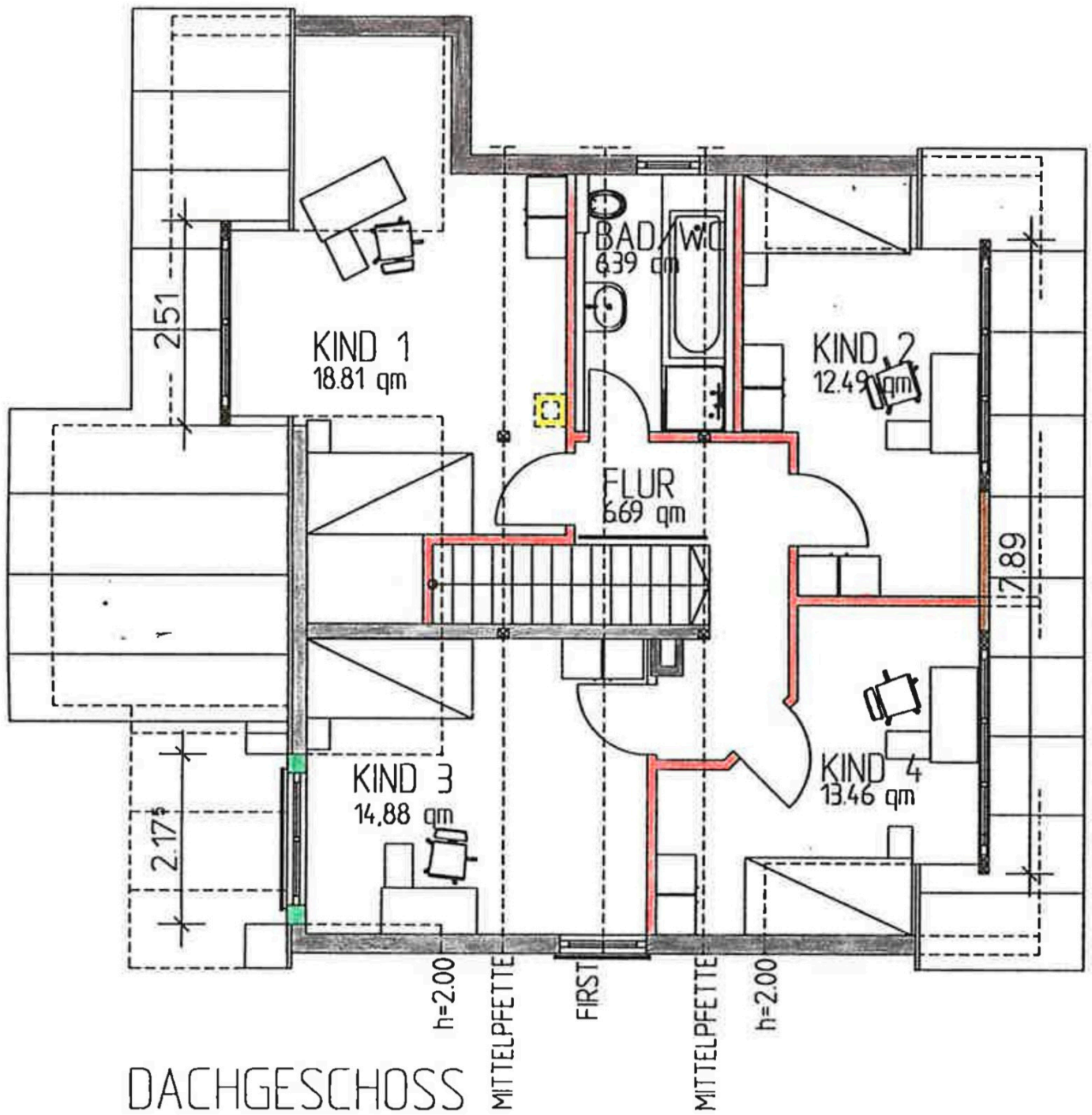
R+M Immobilien und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
Email: j.rohm@rm-immobilien.com
Telefon: 0151 18441327
www.rm-immobilien-gmbh.com

GRUNDRISS OG:



OBERGESCHOSS

GRUNDRISS DG:



SONSTIGES:

Provisionshinweis

Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt 3,57% des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer und ist fällig bei notariellem Vertragsschluss. Mit dem Verkäufer besteht ein provisionspflichtiger Maklervetrag in gleicher Höhe (§656c BGB)

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und nach bestem Wissen auf Basis der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Änderungen, Zwischenverkauf sowie Irrtümer bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag festgelegten Vereinbarungen.

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin vor Ort, um Ihnen die Immobilie persönlich zu präsentieren und offene Fragen zu klären!

R+M Immobilien und Facility Management GmbH

Herr Jürgen Rohm

Email: j.rohm@rm-immobilien.com

Telefon: 0151 18441327

www.rm-immobilien-gmbh.com



Ihr Ansprechpartner:
R+M Immobilien und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
Email: j.rohm@rm-immobilien.com
Telefon: 0151 18441327
www.rm-immobilien-gmbh.com

