

HOCHWERTIGE & BESONDERE BAUWEISE – MODERNE ARCHITEKTUR – MIT BÜRO-/GEWERBEANTEIL

69231 Rauenberg, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 20230401



www.nolden-immobilien.de

NOLDEN
IMMOBILIEN
www.nolden-immobilien.de

Wohnfläche ca.: **188,85 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **880.000 EUR**



HOCHWERTIGE & BESONDERE BAUWEISE – MODERNE ARCHITEKTUR – MIT BÜRO-/GEWERBEANTEIL

Objekt ID	20230401
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	69231 Rauenberg
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	188,85 m²
Grundstück ca.	391 m²
Nutzfläche ca.	55,59 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Baujahr	2005
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	3 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	2,38 % incl. MwSt., Annahme durch Anfrage, fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrags.
Kaufpreis	880.000 EUR



Objektbeschreibung

***HOCHWERTIGE & BESONDERE BAUWEISE - MODERNE ARCHITEKTUR - MIT
BÜRO-/GEWERBEANTEIL ***

Eine Onlinebesichtigung ist über den 360° Rundgang vorab möglich, fügen Sie den folgenden Link in Ihren Browser ein:

<https://tour.ogulo.com/BGTh>

Dieses exklusive freistehende Einfamilienhaus im Architektenstil aus dem Jahr 2005, welches hochwertig für den Eigenbedarf erbaut wurde, besticht durch seine durchdachte Raumkonzeption. Lichtdurchflutete, gut aufgeteilte Räume und eine Galerie zum Obergeschoss sorgen in dieser neuwertigen Immobilie für ein ganz besonderes und modernes Ambiente. Über ca. 188 m² Wohnfläche bieten genügend Freiraum für die ganze Familie.

Die ehemalige Doppelgarage wird derzeit als Büro-/Gewerberaum genutzt. Eine Nutzungsänderung, bzw. eine Baugenehmigung liegt vor. Somit können Sie Ihr Zuhause individuell nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen gestalten, sowie das Wohnen mit der Selbstständigkeit angenehm verbinden.

Genießen Sie Ihre freie Zeit im großzügigen, begrünten Garten mit Terrasse, welcher kaum einsehbar ist. Drei PKW-Frestellplätze vor der Immobilie runden dieses Angebot ab.

EG - ca. 89,28 m² WF + ca. 14,00 m² WF Büro-/Gewerbeanteil
Wohnen/Essen/Kochen in einer offenen Bauweise mit Zugang zur Terrasse und Garten, Foyer mit Garderobenbereich, Gäste-WC mit Tageslicht, Abstellraum mit direktem Zugang zum Büro-/Gewerbeanteil

OG - ca. 85,57 m² WF + 8,33 m² NF
Drei Schlafzimmer, davon zwei mit Zugang zum überdachten Balkon und ein Schlafzimmer mit begehbarem Ankleidezimmer, Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC, Hauswirtschaftsraum, Galerie mit Luftraum zum EG

Ausstattung

Exklusives Architektenhaus in Top Lage & Top Ausstattung

WOHNHAUS

***Ambiente - besonderes für den gehobenen Anspruch

***Bauweise - offen im Architektenstil

***Architektur - modern & ansprechend

***hochwertig für den Eigenbedarf erbaut

***Baujahr - 2005



- ***Hausbreite ca. 11,05 m & Haustiefe ca. 14,00 m
- ***Grundstücksbreite ca. 13,60 m & Grundstückstiefe ca. 28,68 m
- ***Massivbauweise - Poroton 36,5 cm
- ***Bodenplatte gedämmt - nicht unterkellert
- ***Dachdämmung - 24 cm
- ***Dacheindeckung Ziegel - 25° Neigung
- ***Fassade - mit selbstreinigendem Putz
- ***Erdgeschoss - ebenerdig, rollstuhlgerecht & barrierefrei
- ***Aufzug nachträglich möglich zum Obergeschoss
- ***Traglast Bodenplatte pro m² -> 250 kg
- ***Garten und Terrasse in Süd-/Ostlage
- ***Balkon in Süd-/Ostlage - Zugang von 2 Schlafzimmern
- ***Gartenhaus - Stromanschluss kann gelegt werden
- ***Garten - seitlich am Haus begehbar
- ***Garten - Wasseranschluss vorhanden
- ***Galerie - offen vom Erdgeschoss zum Obergeschoss
- ***Treppenaufgang zum OG - massiv mit schönen Holzstufen
- ***---Treppengeländer in Edelstahl
- ***Wohnen / Essen / Kochen – offener Wohnbereich
- ***Foyer / Eingangsbereich mit Garderobe – großzügig
- ***drei Schlafzimmer im OG
- ***---ein Schlafzimmer mit begehbarem Ankleidezimmer
- ***Einbauküche - modern & neuwertig
- ***---im Kaufpreis inbegriffen
- ***---Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombi, Dunstabzugshaube
- ***Gäste-WC EG mit Tageslicht - modern im mediterraner Style
- ***Bad OG mit Tageslicht - modern im mediterraner Style
- ***---Dusche, Wanne, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper
- ***Innentüren - Holz, weiß
- ***Haustür - massiv, schwere Ausführung
- ***Sprechanlage vorhanden
- ***Panoramafensterfront - mit Blick ins Grüne
- ***Fenster - Holz, zweifach verglast, überwiegend bodentief
- ***Fenster mit Pilzkopfverriegelung
- ***Bullauge-Fenster im OG
- ***Dachflächenfenster - mit Außenrollläden, elektrisch
- ***Rollläden - Raffrollos in Alu elektrisch
- ***---über Handy-App steuerbar
- ***Bodenbeläge - Fliesen & lackierte OSB-Platten
- ***Deckenhöhe EG 2,60 mtr.
- ***Deckenhöhe OG 3,80 mtr.
- ***Energiebedarf 110,7 kWh
- ***Gaszentralheizung
- ***Warmwasseraufbereitung über Heizung
- ***Fußbodenheizung EG - über Raumthermostate gesteuert
- ***Bad OG - Fußbodenheizung



- ***Photovoltaikanlage - 5,16 kWp (0,49€ pro KW)
- ***Altvertrag - Strom wird komplett in Netz gespeist
- ***Hauswirtschaftsraum/Abstellraum im EG
- ***Hauswirtschaftsraum/Waschmaschine im OG
- ***Abstellnische im EG unter Treppenaufgang
- ***Fahrrad-/Motorrad Garage
- ***3 PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus
- ***---gepflastert mit italienischem Bahnsohlengranit in rot

BÜRO-/GEWERBEANTEIL

- ***Zugang direkt vom Wohnhaus über Hausanschlussraum
- ***Zugang direkt in den Garten
- ***Bürobereich - 33 m² für Gewerbe/sonstige Nutzung
- ***Selbstständigkeit - vielseitig nutzbar
- ***Home-Office möglich
- ***Umbau als Apartment mit separatem Eingang möglich
- ***Heizkörper kann nachträglich eingebaut werden

Sonstiges

*****ACHTUNG*****

Anfragen werden nur mit vollständiger Adresse und Rufnummer bearbeitet. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Haben Sie Fragen oder Interesse an einer Besichtigung?
Sie erreichen uns unter der Rufnummer 06202 / 1268448.

Hinweise zum Angebot: Die Objektbeschreibung beruht auf Angaben des Eigentümers bzw. sonstiger Auskunftsbefugter, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen wird.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.10.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2005
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	110,70 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja



Energieeffizienzklasse

D



Lage

Rauenberg - grün & idyllisch im Rhein-Neckar-Kreis gelegen.

Neben dem beliebten Winzerhof, Kindergärten und Grundschule gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen sowie einige Dienstleistungsangebote. Die Autobahn A6 Mannheim/Heilbronn erreichen Sie mit Ihrem PKW in nur 5 Fahrminuten. Mit der Buslinie 701 gelangen Sie zum Walldorfer Bahnhof.

Spazier- und Wanderwege in den Weinbergen lassen jedes Wanderherz höherschlagen. Für das leibliche Wohl der Gäste sorgen Restaurant, Gaststätte und Hotels auch mit Übernachtungsmöglichkeiten. Auch ein Tierpark sowie ein Wasserspielplatz können Sie in wenigen Gehminuten erreichen.





www.nolden-immobilien.de

NOLDEN
IMMOBILIEN
www.nolden-immobilien.de

WOHNEN / ESSEN / KOCHEN



GARTEN



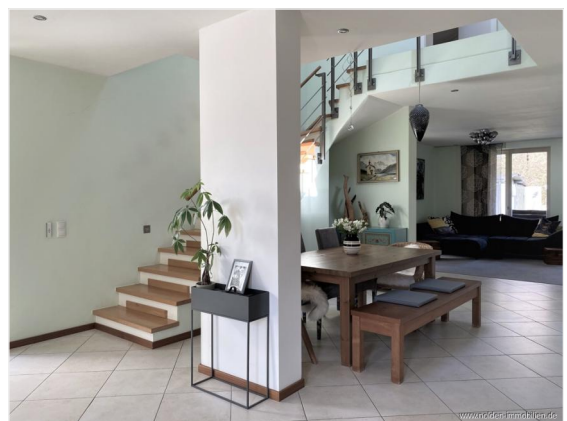
GARTEN



HAUSANSICHT GARTEN



TERRASSE



FOYER





WOHNEN



KOCHEN



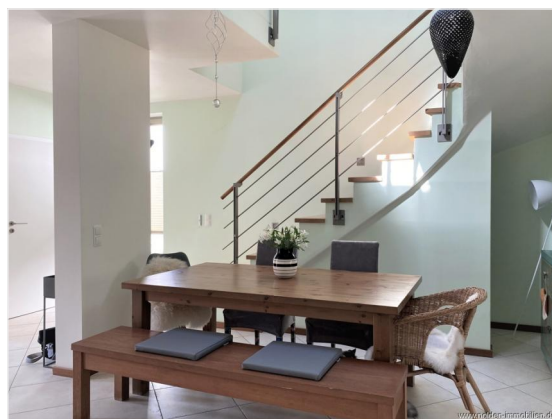
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN



KOCHEN



ESSEN



ESSEN





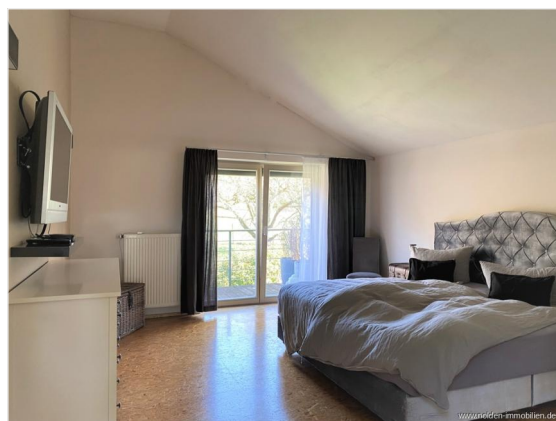
GÄSTE-WC



SCHLAFEN I



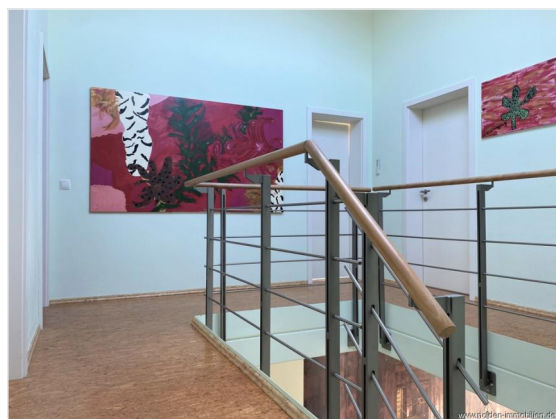
SCHLAFEN I



SCHLAFEN I



ANKLEIDEZIMMER



GALERIE





GALERIE



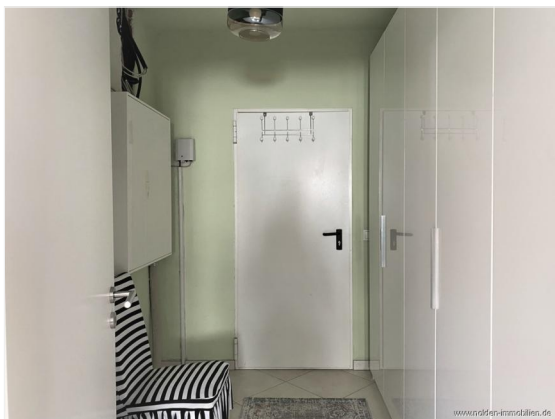
SCHLAFEN II



TAGESLICHTBAD



TAGESLICHTBAD



ABSTELL-/DURCHGANGSRAUM



ZUWEG GARTEN





GARTEN



GARTEN



HAUSANSICHT



UMGEBUNG

