



74906 Bad Rappenau Grombach

Generationenhaus mit Einliegerwohnung, Garage, Carport und ausbaufähigem Dachgeschoss



545.000 €

Kaufpreis

161 m²

Wohnfläche

571 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Heilbronn Wohnen

Tel.: 00497131209020

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	161 m²
Nutzfläche	200 m²
Grundstücksfläche	571 m²
Zimmer	7
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2
Wohneinheiten	3
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	545.000 €
Kaufpreis / qm	3.385,09 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	31.07.2034
Baujahr (Haus)	1999
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	48.80
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	A



Zustand

Baujahr	1999
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Carport	✓
Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Dieses wertige Massivhaus wurde 1999 errichtet und 2002 bezugsfertig. Zunächst wurde die Erdgeschosswohnung als Hauptwohnsitz genutzt.

Von Beginn an war das Haus so geplant, dass das Dachgeschoss zu einer eigenen Wohnung ausgebaut und der Hobbyraum im Untergeschoss als Einliegerwohnung genutzt werden kann – ideal für Familien, die sich Raum für mehrere Generationen oder individuelle Wohnkonzepte wünschen.

Der überdachte Eingangsbereich führt Sie in das großzügige Treppenhaus, von dem aus alle Etagen komfortabel und barrierearm erreichbar sind.

Das Erdgeschoss ist so konzipiert, dass altersgerechtes Wohnen auf einer Ebene problemlos möglich ist. Bereits beim Betreten empfängt Sie eine helle, einladende Diele mit praktischem Garderobenbereich und Gäste-WC.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer beeindruckt durch bodentiefe Fenster, Birkenparkettboden und eine lichtdurchflutete, warme Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Sonnenterrasse mit herrlichem Blick in den gepflegten Gartenbereich – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Die praktische Küche ist mit Einbauschränken und elektrischen Geräten ausgestattet. Das charmante Badezimmer bietet eine Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC – ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.

Die Dachgeschosswohnung wurde bereits mit Trockenbauwänden schnittgleich zur Erdgeschosswohnung vorbereitet.

Alle technischen Anschlüsse (Wasser, Strom, Heizung) sind vorhanden – sie wartet lediglich auf die Fertigstellung. Somit besteht ein attraktives Potenzial für zusätzlichen Wohnraum, beispielsweise für erwachsene Kinder, Gäste oder als separate Einheit.

Der endgültige Ausbau erfordert jedoch noch eine baurechtliche Genehmigung.

Über eine Zugtreppe im Flur ist zudem der Speicherraum erreichbar, der zusätzliche Abstellfläche bietet.

Untergeschoss / Einliegerwohnung:

Die Einliegerwohnung mit eigener Terrasse ist sowohl über das gemeinsame Treppenhaus als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar.

Sie verfügt über ein großzügiges Zimmer sowie ein Bad, das ebenfalls bereits zum Ausbau vorbereitet ist.

Diese Einheit eignet sich ideal für Familienangehörige, Gäste oder auch zur Vermietung.

Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss:

- Waschküche
- Vorratsraum
- Kellerraum
- Heizungsraum
- Geräteraum, der sowohl von außen als auch von innen zugänglich ist

Ein Spielrasen, eine großzügige Terrasse, eine Garage sowie ein Carport runden das Gesamtbild dieser attraktiven Immobilie ab.

Ein Haus mit vielen Möglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationen oder Käufer, die sich zukünftige Wohn- oder Vermietungsoptionen offenhalten möchten.

Die Kombination aus gepflegtem Zustand, solider Bauweise und einem flexiblen Raumkonzept macht



dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in dieser Lage.

Lage

Das Haus befindet sich in Bad Rappenau, in einem gewachsenen Neubaugebiet in exklusiver Feldrandlage. Die ruhige und familienfreundliche Umgebung bietet eine hohe Wohnqualität, kombiniert mit einer naturnahen Lage und gleichzeitig guter Anbindung.

Sonstige Angaben

erne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)



















