

# Exposé

## Reihenendhaus in Rauenberg

**PREISHAMMER! Frisch renoviertes Doppelhaus in ruhiger Lage von Rauenberg**



Objekt-Nr. **OM-329482**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Żarski

69231 Rauenberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus ist ideal gelegen, nah zu den Weinbergen in einer ruhigen Stichstraße. Auf 165 qm bieten Ihnen 8 Zimmer, 2 Bäder, ein Wintergarten mit Balkon und ein Carport für 2 Autos genügend Platz für die ganze Familie. Das Haus wurde dieses Jahr umfassend renoviert und ist technisch in einwandfreiem Zustand.

Melden Sie sich gerne bei mir.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten und ruhigen Wohngegend in Rauenberg, einer charmanten Gemeinde in der Metropolregion Rhein-Neckar. Diese Lage zeichnet sich durch ihre idyllische Atmosphäre, die Nähe zur Natur und die gute Anbindung an wichtige Verkehrsrouten aus.

Verkehrsanbindung:

Die Burggrafensteige 2 ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahn A6 ist nur eine kurze Autofahrt entfernt, was eine schnelle Erreichbarkeit von Städten wie Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe ermöglicht.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls leicht erreichbar. Buslinien und der S-Bahn-Anschluss in der Nähe gewährleisten eine bequeme Anbindung an den regionalen Nahverkehr.

Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe zur Immobilie finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Schulen. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Restaurants, Cafés und lokale Geschäfte tragen zur Attraktivität dieser Wohngegend bei und bieten Möglichkeiten zur Entspannung und zum Genuss.

Umgebung:

Die Burggrafensteige 2 liegt am Rande des Kraichgaus, einer reizvollen Region mit einer Fülle von Wander- und Radwegen sowie zahlreichen Erholungsmöglichkeiten im Freien.

Die Umgebung bietet auch historische Sehenswürdigkeiten und kulturelle Aktivitäten, darunter Schlösser, Museen und Weingüter.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	206,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



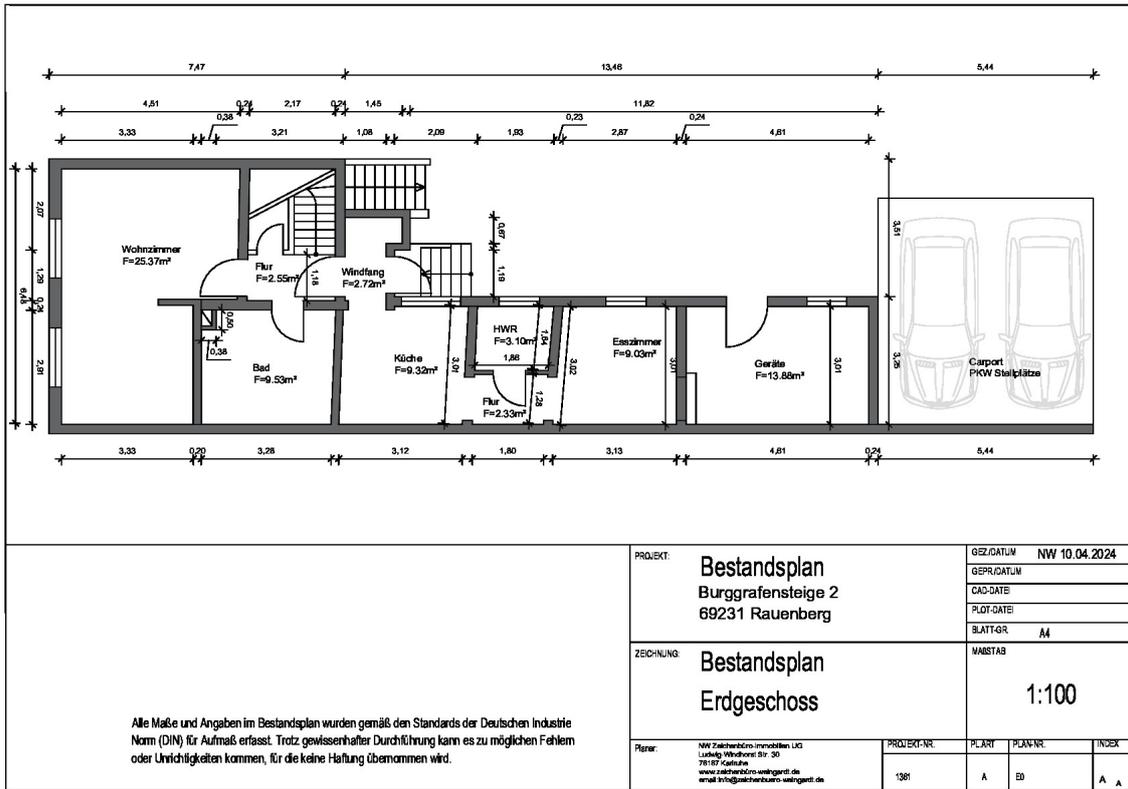
# Exposé - Galerie



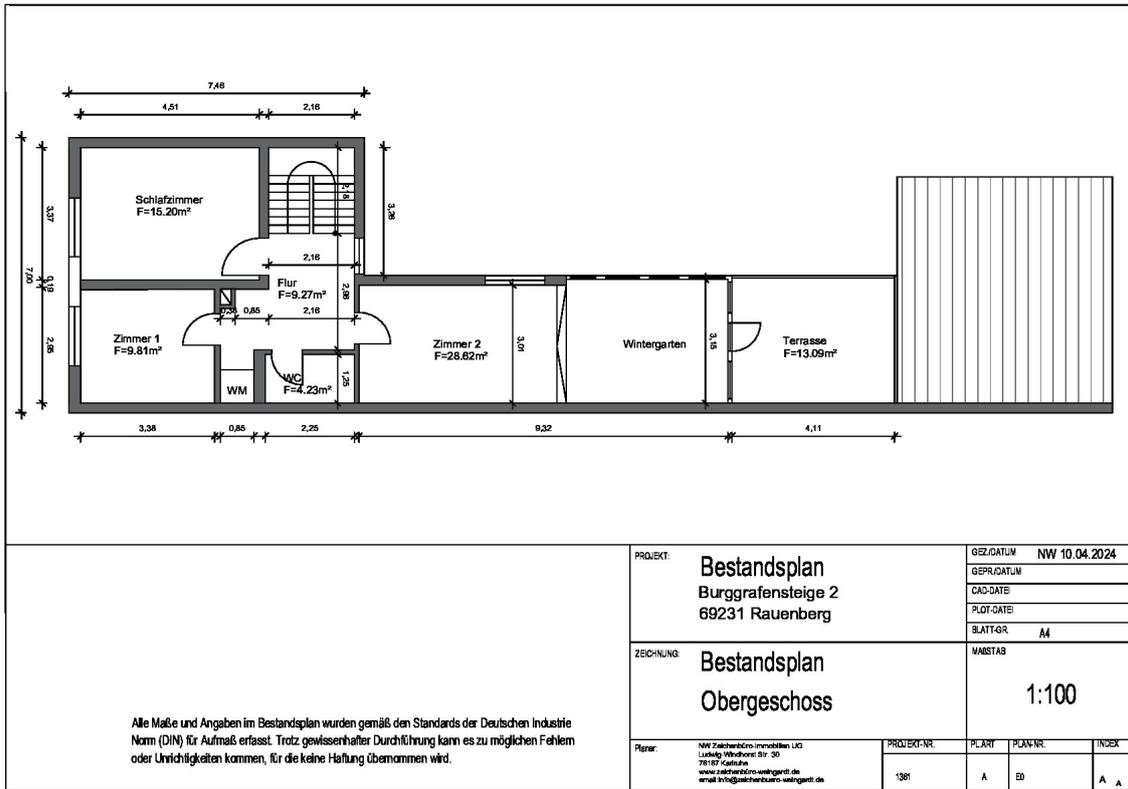
# Exposé - Galerie



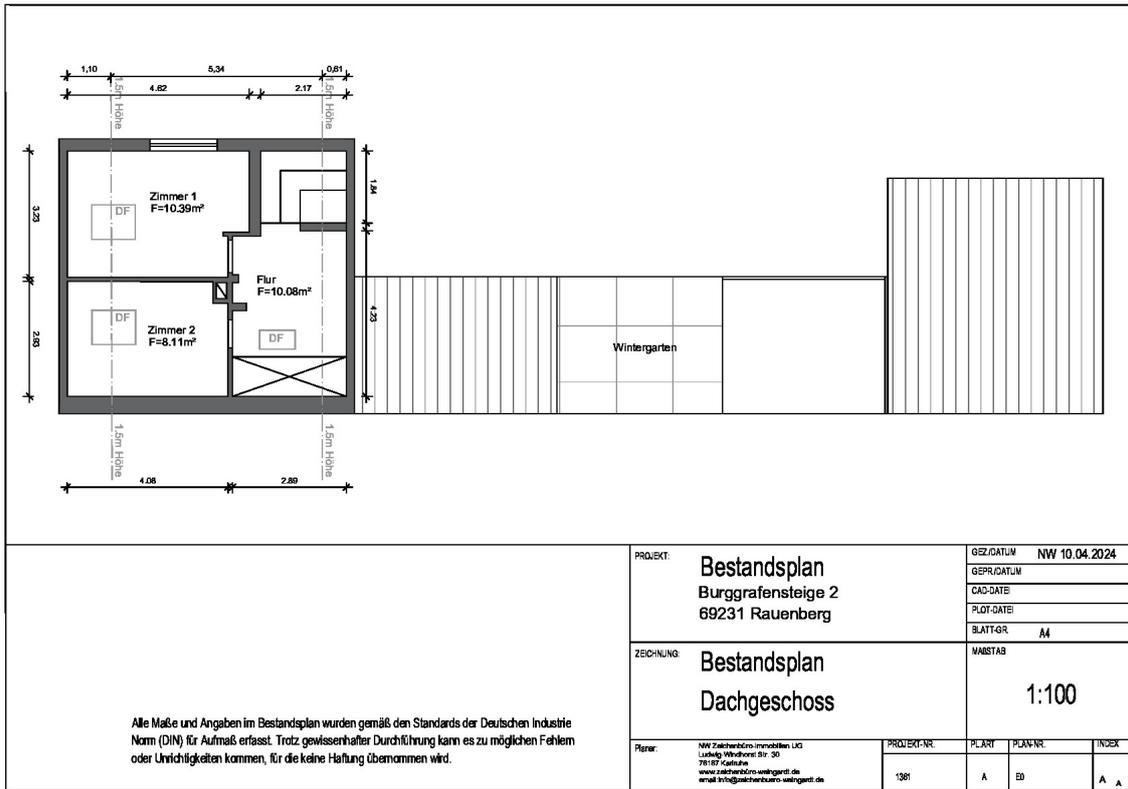
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Alle Maße und Angaben im Bestandsplan wurden gemäß den Standards der Deutschen Industrie Norm (DIN) für Aufmaß erfasst. Trotz gewissenhafter Durchführung kann es zu möglichen Fehlern oder Unrichtigkeiten kommen, für die keine Haftung übernommen wird.

<b>PROJEKT:</b> Bestandsplan Burggrafensteige 2 69231 Rauenberg	<b>GEZ./DATUM:</b> NW 10.04.2024			
	<b>GEPR./DATUM:</b>			
<b>ZEICHNUNG:</b> Bestandsplan Dachgeschoss	<b>CAD.-DATE:</b>			
	<b>PLDT.-DATE:</b>			
	<b>BLATTGR:</b> A4			
		<b>MAßSTAB:</b> 1:100		
<b>Pfänger:</b> NW Zalschenbusch Immobilien, LLC Ludwig-Wilhelm-Str. 20 79127 Karlsruhe www.zalschenbusch-waerter.de email: info@zalschenbusch-waerter.de	<b>PROJEKT-NR.:</b> 1381	<b>PLAN-NR.:</b> A	<b>PLAN-NR.:</b> ED	<b>INDEX:</b> A A