

// EFH in Rauenberg mit großem  
idyllischem Garten //

Objekt: HI-230 • 69231 Rauenberg  
549.000,00 €



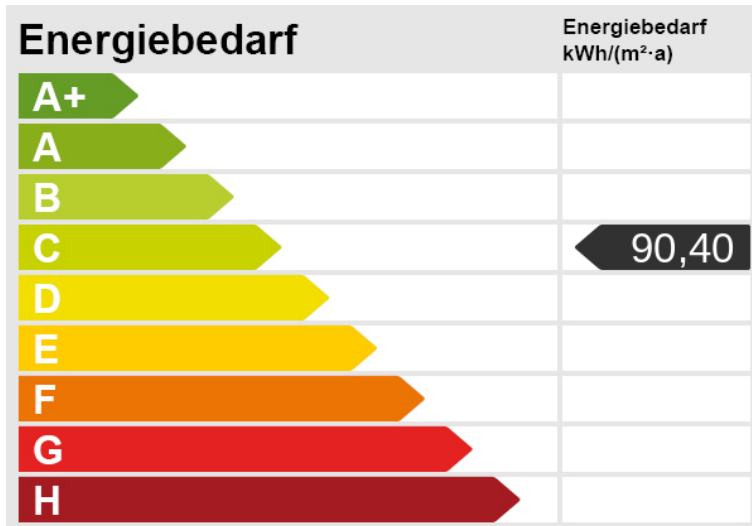
[www.HEMBERGER-IMMOBILIEN.de](http://www.hemberger-immobilien.de)

## Daten im Überblick

ImmoNr	HI-230
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	69231
Ort	Rauenberg
Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 602 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Klimatisiert	Ja
Stellplätze	3 Freiplätze
Ausstattungsqualität	Normal
Bauweise	Massiv
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Baujahr	1953
Zustand	Kernsaniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	90,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	28.06.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1953
wesentlicher Energieträger	Gas
Jahr der letzten Modernisierung	2020

Kaufpreis 549.000,00 €

Außen-Provision 3,57%



## Beschreibung

Im Herzen von Rauenberg befindet sich dieses charmante, in 2018 kernsanierte Einfamilienhaus ruhig in zweiter Reihe. Die Zufahrt bietet Ihnen ein bequemes Parken direkt vor dem Haus. Der großzügige Hofbereich eignet sich auch perfekt für Kinder, um in einem sicheren Umfeld zu spielen und zu toben.

Das Grundstück erstreckt sich über eine großzügige Fläche von etwa 602 m<sup>2</sup> und bietet einen weitläufigen, schön angelegten Garten, der auch seitlich des Hauses zugänglich ist. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen.

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie eine großzügige Wohnfläche von etwa 138 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf sechs Zimmer, welche ausreichend Platz für die ganze Familie oder das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach bietet.

Über den Flur gelangen Sie rechts in den Wohn-Essbereich und in die separate Küche. Auf dieser Etage erwartet Sie zusätzlich noch ein großes Schlafzimmer und ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss.

Aus dem Wohnzimmer gelangt man ebenfalls in den idyllisch angelegten Garten. Die große Terrasse lädt zum Entspannen ein. Hier können Sie nach Herzenslust mit Freunden grillen, Ihr Gemüse ernten oder im Liegestuhl ein Buch lesen. Der vorhandene Überstand hat eine gemauerte kleine Werkstatt integriert und eignet sich zum Beispiel ideal für die Gestaltung eines überdachten gemütlichen Grillplatzes.

Über die Treppe im Flur am Eingangsbereich erreichen Sie das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen zwei schöne helle Zimmer zur individuellen Gestaltung sowie ein modernes Familienbad zur Verfügung.

Im neu aufgestockten Dachgeschoss entstand ein lichtdurchflutetes Studiozimmer. Dieses bietet weiteren komfortablen Wohnraum mit einer herrlichen Loggia. Die Dachgeschossfenster sind mit funkgesteuerten Thermorollläden ausgestattet. Alle Schlafräume des Hauses sind klimatisiert und sind mit neuen CAT7 Netzkabeln ausgestattet. Hier haben Sie alles, um das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich ein separates Nebengebäude. Zwei übereinander liegende Räume bieten mit separatem Zugang weitere Nutzfläche. Jeder Raum kann individuell gestaltet werden, sei es als kleines Büro oder kreative Werkstatt.

Ihre Autos parken Sie bequem auf den Freiplätzen im Außenbereich direkt vor dem Haus. Mindestens drei Stellplätze stehen Ihnen hier zur Verfügung. Sie wünschen ein Carport oder eine Garage? Auch das ist möglich. Für Fahrräder, Kinderwagen & Co finden Sie hier ebenfalls genügend Platz.

Zusätzliche Angaben zur Kernsanierung:

Elektrik: Alle vorhandenen Starkstrom- und Schwachstromleitungen wurden ausgetauscht. Zusätzlich wurden neue Leitungen für Steckdosen, Beleuchtungskörper und spezielle Anschlüsse wie Wand- und Deckenbeleuchtung, Kabel für die Klimaanlage und Internetkabel neu installiert und in einem Schaltkreis im neuen Sicherungskasten zusammengeführt.

Wasserinstallation: Alte Zu- und Abwasserrohre unterhalb der Bodenplatte wurden entfernt und neu um das Haus herum verlegt. Alle Wasserleitungen im gesamten Gebäude wurden erneuert.

Bodenplatte: Diese wurde vollständig isoliert und gedämmt, zudem wurde eine 1 Meter tiefe Drainage rund um das Gebäude angelegt.

Außenfassade und Dämmung: Das Haus wurde im Zuge der Kernsanierung komplett von außen gedämmt und mit einem Isolierputz versehen.

Weitere ausführliche Informationen zur Kernsanierung sowie Statikpläne des Hauses erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Rufen Sie uns an - schreiben Sie uns und erfahren Sie mehr über dieses attraktive Immobilienangebot.

Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

## Lage

Die Stadt Rauenberg liegt im südlichen Rhein-Neckar-Kreis, einem der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte in Baden-Württemberg.

Rauenberg ist eine Stadt im Rhein-Neckar-Kreis innerhalb des Regierungsbezirks Karlsruhe in Baden-Württemberg. Sie gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar. Rauenberg hat zusammen mit seinen Stadtteilen Rotenberg und Malschenberg über 8750 Einwohner.

#### Verkehr

Rauenberg vereinigt wesentliche Vorteile, welche man sich bei der Suche seines Wohnortes wünscht, denn Rauenberg liegt an den Hauptverkehrsadern Baden-Württembergs. Der Autobahnanschluss bei Rauenberg gewährleisten Ihnen ein schnelles Erreichen von bedeutenden Zentren südlich wie Heidelberg, Mannheim oder Frankfurt und nördlich Stuttgart, Heilbronn, Karlsruhe, Freiburg oder Basel. Begünstigt wird die Verkehrsanbindung durch die Bundesstraßen B 3 und B 39, welche mit den nahen Zentren Bruchsal, Speyer oder Wiesloch-Walldorf verbindet.

Rauenberg hat zudem landwirtschaftliche Vorzüge zu bieten, die bemerkenswert sind. Nahe der Rheinebene und im nördlichen Kraichgau ist der Ort im Angelbachtal durch seine Weinberge sowie Landschafts- und Naturschutzgebiete geprägt, welche ideale Erholungsgebiete darstellen, sei es für Wanderer, Spaziergänger oder Radfahrer.

#### Kultur

Rauenberg hat kulturell einiges zu bieten, was Sie nicht verpassen sollten. Die Stadt ist reich an Vereinen und bietet ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Besonders bekannt sind die Weinfeste wie die Winzer Kerwe, das Portugiesenfest oder die Martinikerwe.

#### Einkaufsmöglichkeiten

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken und sportliche Einrichtungen sind vor Ort.

#### Schnelle Wege zum Ziel:

0,20 km zum nächsten Kindergarten

0,16 km zur Grundschule

4,60 km zur Realschule

0,80 km zum Einkaufen

1,20 km zum Autobahnanschluss Mannheim/Frankfurt und Heilbronn/Stuttgart

## Ausstattung Beschreibung

- Kernsanierung mit Aufstockung DG in 2018
- Gaszentralheizung
- Weiße Kunststofffenster
- Fliesen- und Laminatböden
- Klimatisierte Räume
- Glasfaseranschluss

- Zwei Bäder
- Schöne Loggia im Dachgeschoss
- Nebengebäude zur freien Gestaltung mit Strom- und Wasseranschluss
- Mindestens drei KFZ-Freiplätze direkt am Haus
- Innenhof modern gepflastert
- Carport oder Garage möglich
- Großer Terrassenbereich
- Idyllischer angelegter Garten mit Unterstand
- Alle Elektroleitungen wurden neu verlegt
- Zu -und Abwasserleitungen wurden neu verlegt
- Bodenplatte wurde neu isoliert und gedämmt
- Drainage rund ums Haus wurde verlegt
- Neue CAT7 Netzkabel im OG und DG

## Sonstige Angaben

Hier erwartet Sie ein großzügiges kernsaniertes Einfamilienhaus, das perfekt für die Familie oder das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach geeignet ist. Es befindet sich in zweiter Reihe einer charmanten Seitenstraße im Herzen von Rauenberg und bietet Ihnen eine ruhige und entspannte Atmosphäre.

Auf einem Grundstück von etwa 602 m<sup>2</sup> erwartet Sie ausreichend Platz. Das Haus selbst verfügt über eine Wohnfläche von rund 138 m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 1953 erbaut und in 2018 kernsaniert.

Bildnachweise:

© Hemberger Immobilien

Haftungsausschluss:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen und Objektunterlagen etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter (oder einem Dritten) stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.

Geldwäschegesetz: Als Maklerunternehmen sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz verpflichtet, bei Aufnahme einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Dazu ist erforderlich, nach § 11 Geldwäschegesetz die Daten Ihres Personalausweises festzuhalten, mittels einer Kopie. Bei juristischen Personen benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs.

## Impressionen



Virtuelles Einrichtungsbeispiel DG Studio



OG Schlafzimmer 2





OG Schlafzimmer 3



OG Badezimmer



EG Eingang Flurbereich



EG Schlafzimmer 1



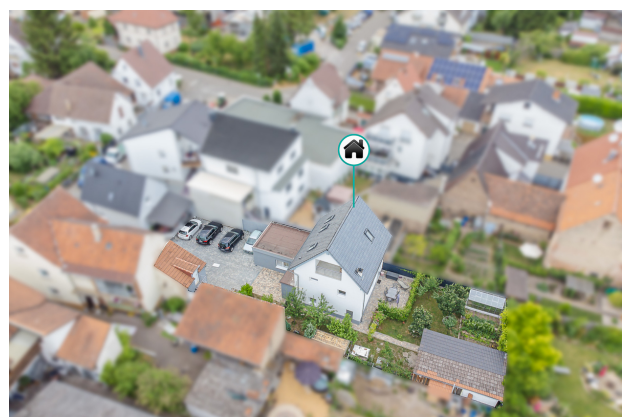
EG Wohnbereich mit Zugang Garten



EG separate Küche



EFH im Herzen von Rauenberg



Luftaufnahme mit Kennzeichnung

## Grundriss



EG Grundrissvisualisierung



OG Grundrissvisualisierung



DG Grundrissvisualisierung

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Michaela Ahrens  
Hemberger Immobilien  
Goethestraße 4a  
69226 Nußloch

Telefon: 0152 09741252

E-Mail: [m.ahrens@hemberger-immobilien.de](mailto:m.ahrens@hemberger-immobilien.de)

Web: [www.hemberger-immobilien.de](http://www.hemberger-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über uns zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.