

# Exposé

## Maisonette in Rottenburg am Neckar

### - Wohlfühloase - 4-5 Zimmer Maisonette Wohnung mit Doppelgarage



Objekt-Nr. **OM-305320**

### Maisonette

Verkauf: **599.000 €**

Telefon: 0179 7800117

Mobil: 0179 7800117

72108 Rottenburg am Neckar  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonetten Wohnung befindet sich im 1. + 2. OG. eines 3 Fam. Hauses. Die Wohnung besteht aus 4-5 hellen Räumen. Im 1.OG. befindet sich die Küche mit Zugang zu Hauswirtschaftsraum u. der anschließenden Speisekammer. An die Küche grenzt der Galerieraum mit dem Essplatz, sowie mit dem Zugang der einladenden großen überdachten Terrasse. Nach Öffnung der Doppelflügeltüre befinden Sie sich in einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit dem Heizkamin.

Von der Galerie aus kommen Sie über eine 1/4 gewendete Holzterrappe in das 2.OG. in diesem befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit einem begehbaren Schrank, sowie das Badezimmer mit Fenster, Toilette und die beiden Kinderzimmer. Durch eine Auszugstreppe wird der Bühnenraum, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt, erreicht.

Die Wohnung wurde laufend renoviert. 2018 wurde die Heizungsanlage auf Flüssiggas umgerüstet.

Das 1.OG. wird mit einer Fußbodenheizung, das 2.OG. mit Heizkörpern beheizt.

Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich der sehr große Kellerraum der mit einem Fenster versehen ist.

Zu dieser Wohneinheit ist die Doppelgarage mit der dazugehörigen großzügigen Einfahrt, die nur von dem jeweiligen Eigentümer genutzt werden darf, zugeordnet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Kamin

## Sonstiges

Die Wohnung befindet sich in Rottenburg am Neckar, Ortsteil Hailfingen. Fussläufig erreichen Sie in wenigen Minuten den Dorfladen, Bücherei, Arztpraxis, Metzgerei, Schule, Kindergarten sowie auch die Gärtnerei.

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

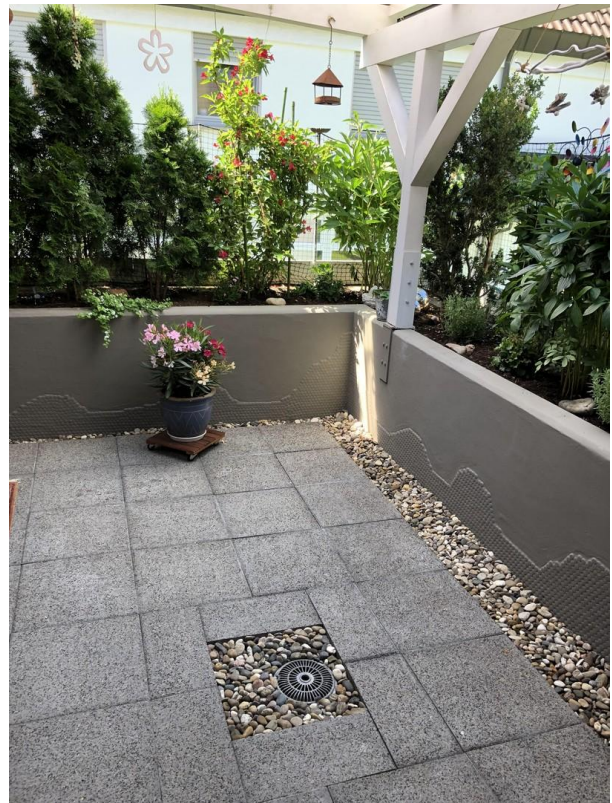
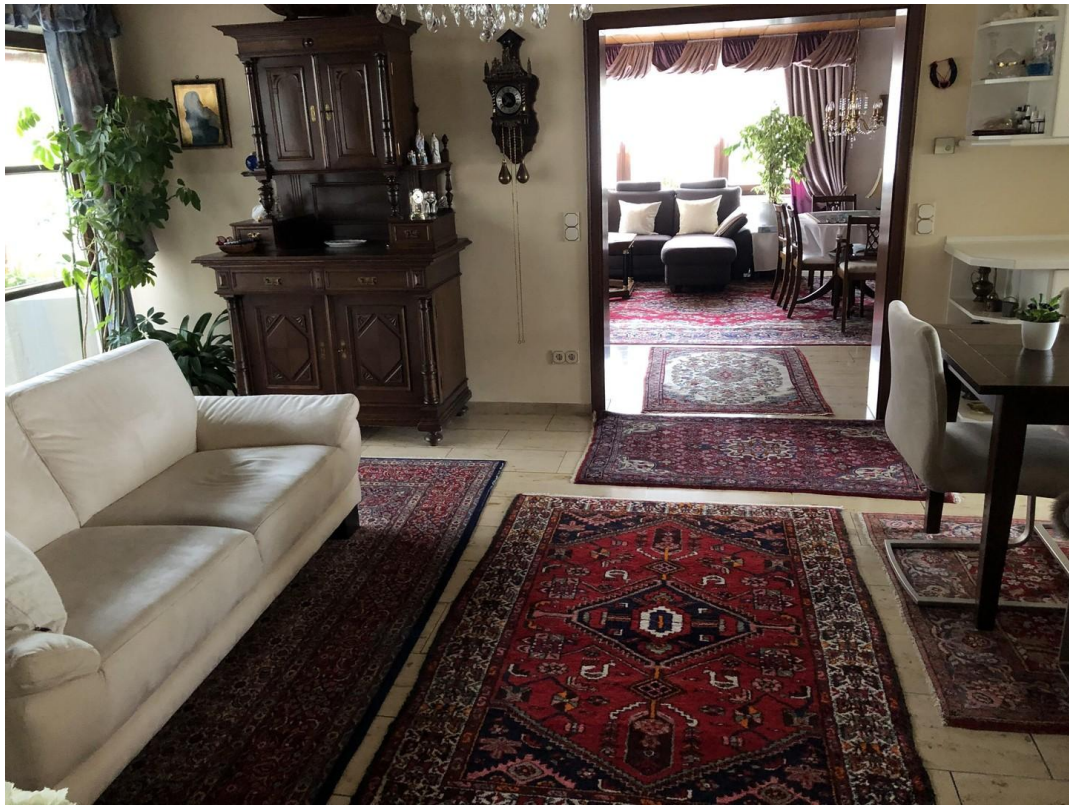
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	228,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



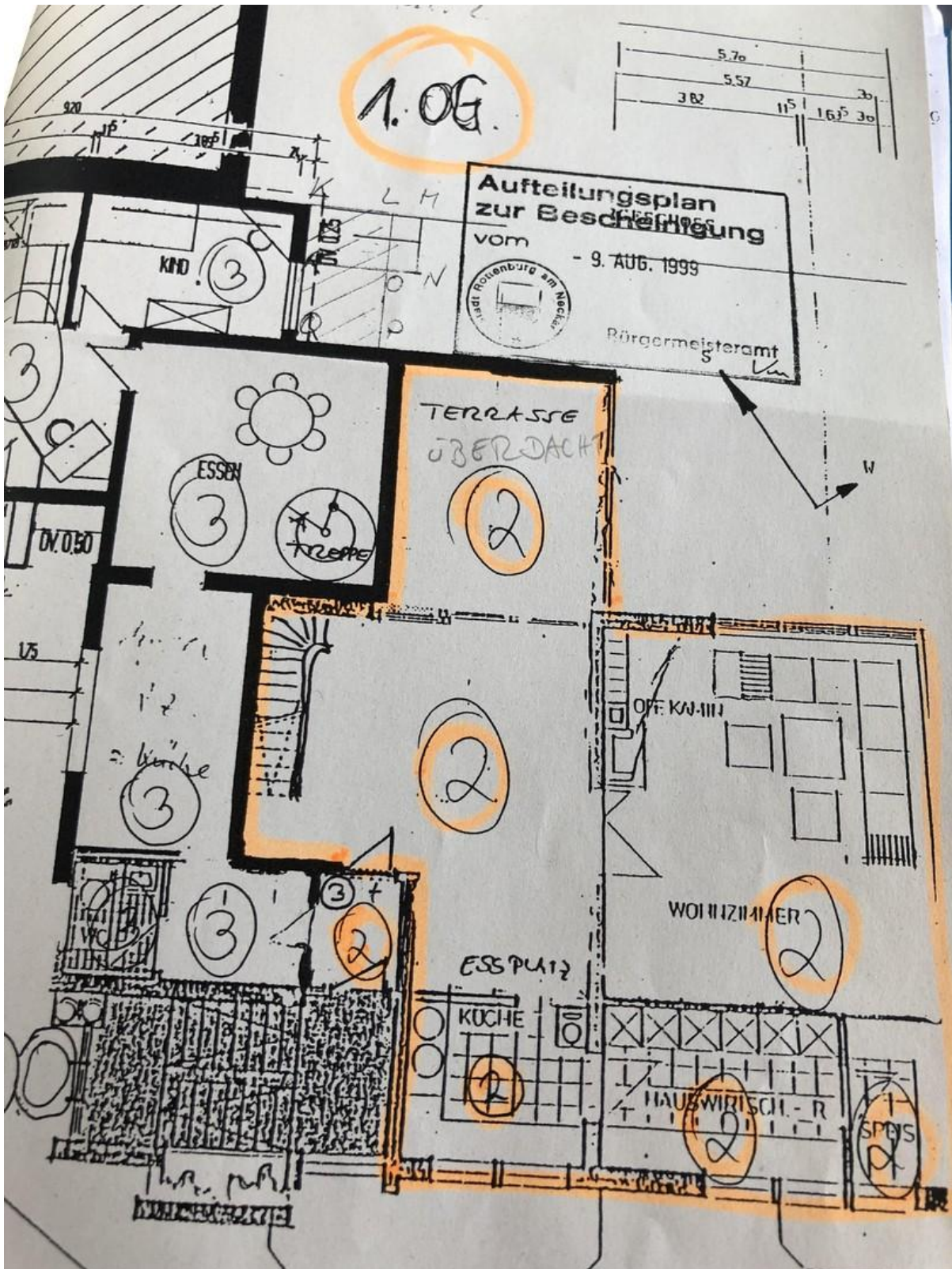
# Exposé - Galerie



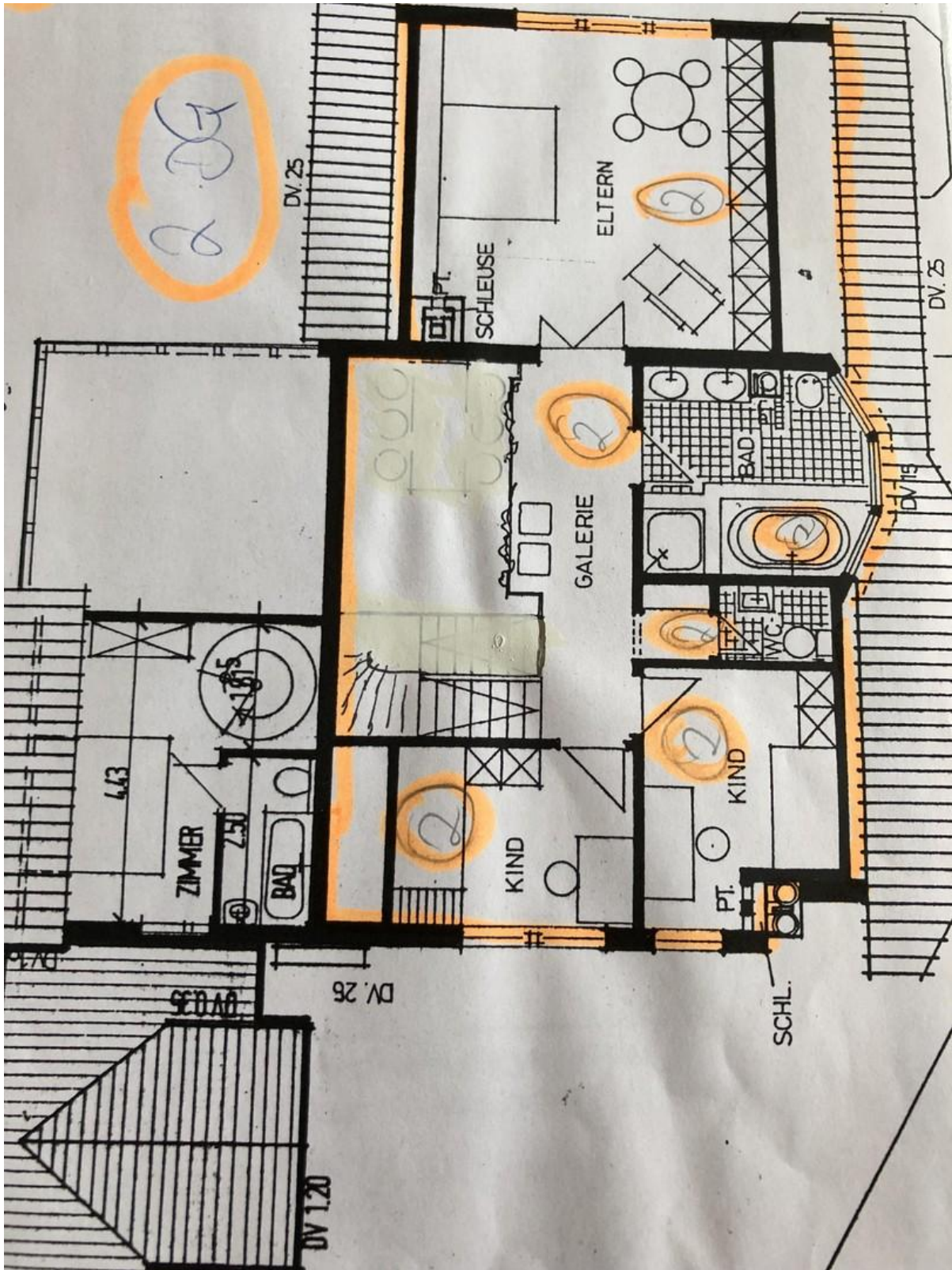
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

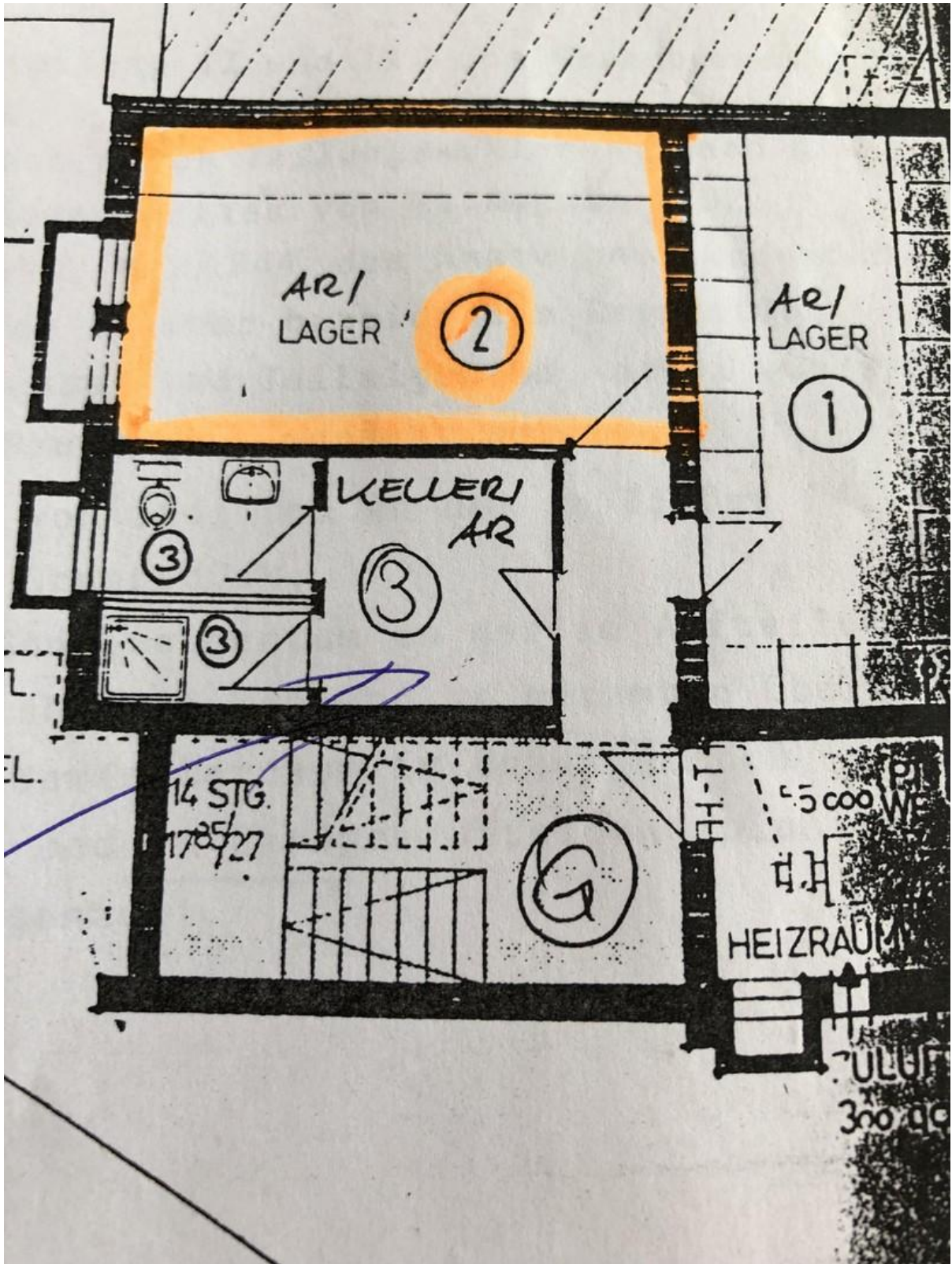


# Exposé - Grundrisse

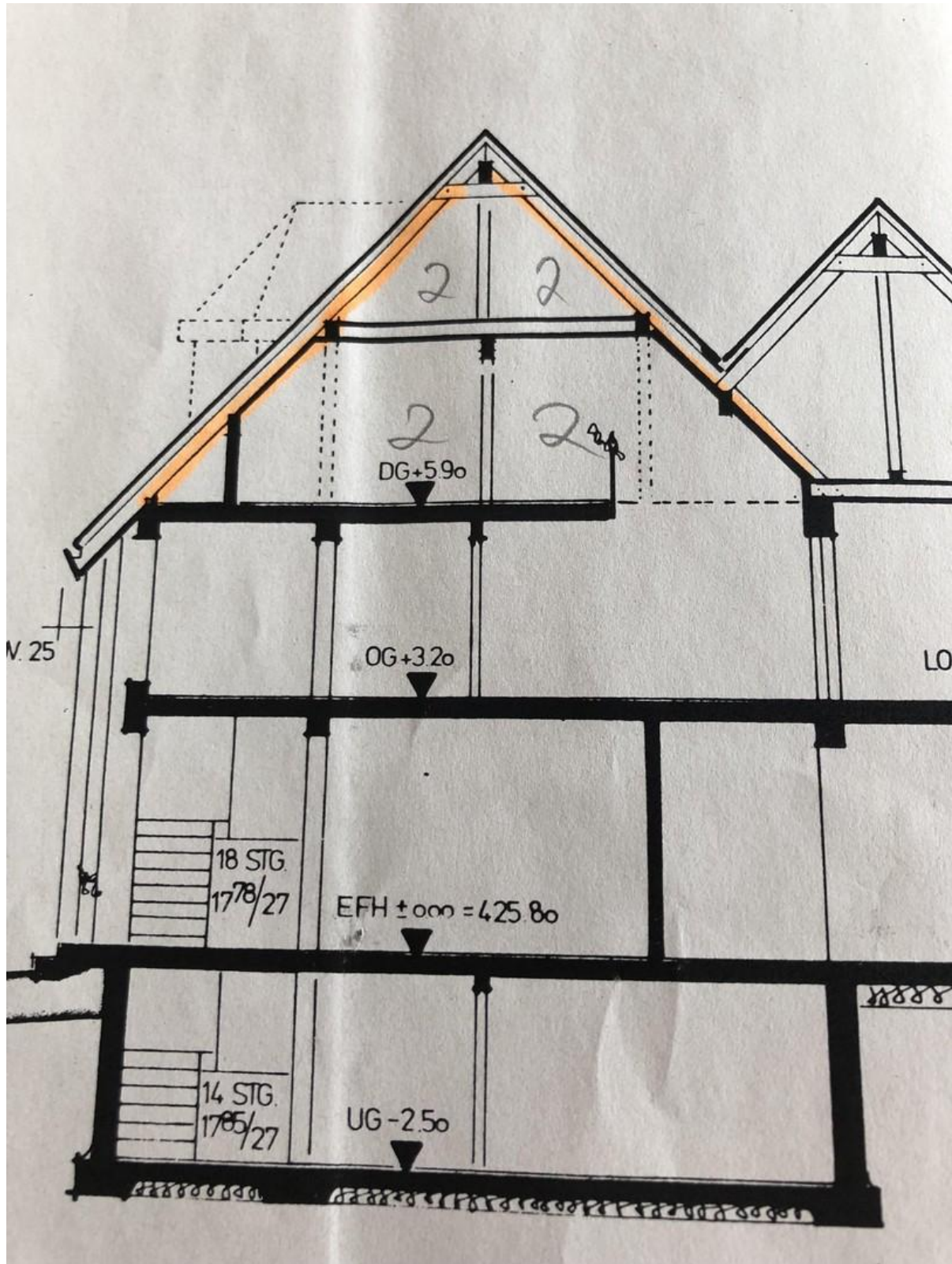




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

