

Exposé

Wohnung in Rechberghausen

**Wunderschöne Wohnung im Grünen, in Top-Lage mit
atemberaubender Aussicht**



Objekt-Nr. OM-305597

Wohnung

Verkauf: **359.500 €**

Telefon: 07161 3048101

73098 Rechberghausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahmedatum	01.03.2025
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	19.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	290 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. In dieser 4,5 Zimmer Wohnung mit ca. 110m² Wohnfläche kann man sich einfach nur wohlfühlen. Im vorderen Teil befindet sich der Eingangsbereich sowie die Küche mit Essecke und das Wohnzimmer. Hier kann man wunderbar Gäste empfangen, ohne dass diese auch den persönlicheren Wohnbereich betreten müssten. Dieser liegt im hinteren Teil der Wohnung und besteht aus einem Badezimmer, zwei Kinderzimmern, einem Schlafzimmer und einem äußerst nützlichen „Spielflur“. Dieser bietet sozusagen ein weiteres halbes Zimmer, das man ideal als Spielzimmer für Kinder, oder aber als Raum für einen Arbeitsplatz nutzen kann. Die herrliche Fernsicht, die man in dieser Wohnung tatsächlich in alle Richtungen hat, ist noch ein besonderes Highlight, das die Exklusivität dieser Wohnlage unterstreicht.

Das angenehme Wohngefühl und das tolle Raumklima werden durch die Infrarotheizungen, den offenporigen Rauputz sowie die Echtholz-Parkett- und Marmorböden unterstützt. Zur gehobenen Ausstattung gehören überdies eine hochwertige Einbauküche, passgenaue Fliegengitter in jedem Raum, ein Südwestbalkon mit Markise sowie eine Einzelgarage und ein Stellplatz.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung:

- Passgenaue Fliegengitter vom Profi in jedem Raum (Fa. Neher 2018)
- Marmorfliesen oder Echtholzparkett
- Rauputz in allen Räumen (offenporig für angenehmes Raumklima) / Gestrichen mit Keim Biosil (ökologische, wohngesunde Wandfarbe)
- Elektrische Rollläden
- Infrarotheizung in allen Räumen (100% CO₂-neutral*)
- Durchlauferhitzer (100% CO₂-neutral*)
- Nolte Einbauküche mit Induktionskochfeld (90cm) / Backofen und Spülmaschine in ergonomischer Höhe / Elektrogeräte namhafter Hersteller
- Balkon mit Markise
- Tiefgaragenstellplatz als Einzelgarage
- Außenstellplatz direkt vor dem Eingang
- Abschließbarer Kellerraum (vollwertige Tür) + Gemeinschaftskellerräume
- Winterdienst durch Hausmeisterservice

Wie funktioniert eine Infrarotheizung? Statt für eine Temperaturerhöhung im Raum zu sorgen, indem sie die Luft beheizen, erwärmen Infrarotheizungen die vorhandenen Gegenstände und Personen im Raum direkt. Ihre Infrarotstrahlen durchdringen dabei die Raumluft ohne großartigen Energieverlust und treffen mit voller Heizkraft auf die Anwesenden. Ein angenehmes Gefühl der Wärme wird direkt spürbar. Die Wirkung kann mit der von Sonnenstrahlen verglichen werden, da Infrarotstrahlen deren Hauptkomponente sind. Die Luft im Raum trocknet nicht aus und es wird kein Staub aufgewirbelt, wie dies bei herkömmlichen Konvektionsheizungen der Fall ist. Dank der sehr hohen Effizienz und schnellen Wirkung ist der Energieverbrauch gering. Kombiniert mit Ökostrom heizen Sie CO₂-neutral.

*Betrieb mit Ökostrom vorausgesetzt

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem sehr beliebten Wohngebiet in Ortsrandlage am Sonnenberg. Hier wohnen Sie naturnah, können aber gleichzeitig die Vorteile einer städtischen Infrastruktur genießen.

Rechberghausen ist ein lebendiges und attraktives Kleinzentrum im Östlichen Schurwald mit rund 5500 Einwohnern. Als familienfreundliche Gemeinde verfügt Rechberghausen über vielfältige Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Aufgrund der guten Infrastruktur und der vielfältigen Einrichtungen ist Rechberghausen als Wohngemeinde sehr beliebt. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Vereinen finden Sie ein attraktives Freizeitangebot. Auch die Anbindung nach Stuttgart und Ulm ist gut.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,49 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Aussicht Küche / Essen



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Aussicht Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Eingang / Flur



Essplatz

Exposé - Galerie



Kinderzimmer (Kind II)



Bad

Exposé - Galerie

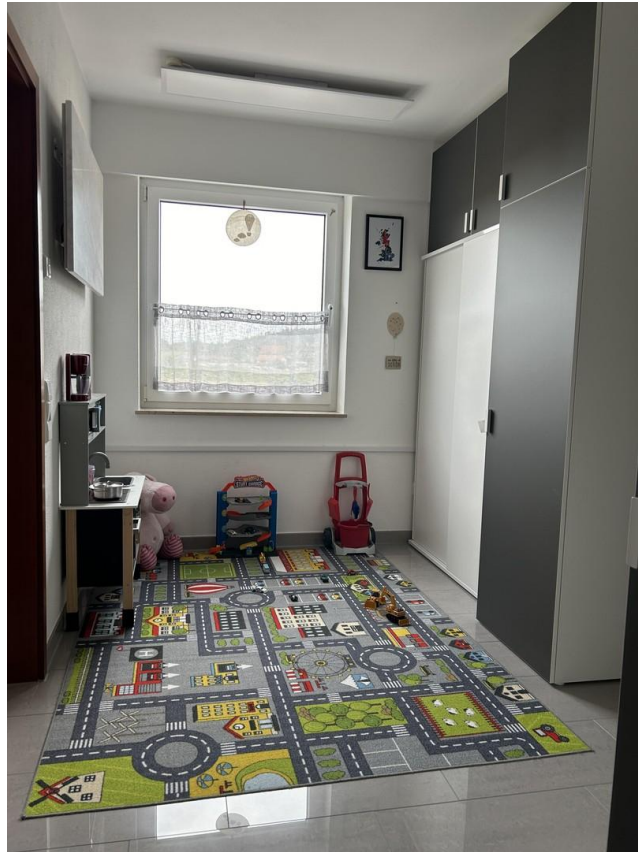


Schlafzimmer



Gäste-/Arbeitszimmer (Kind I)

Exposé - Galerie



Spielfur / Arbeitsplatz



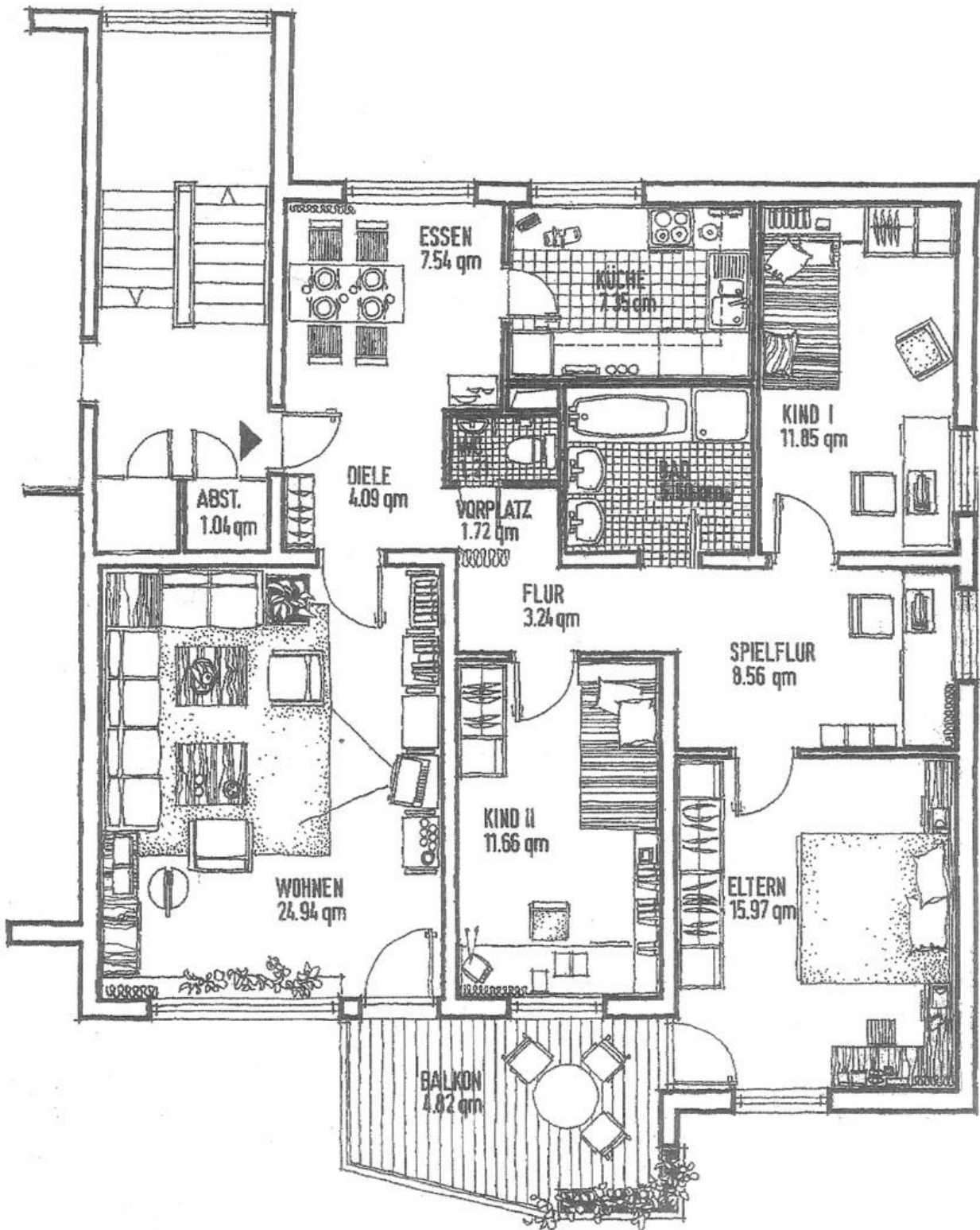
Blick auf den Ort + Albtrauf

Exposé - Galerie



Panorama Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss