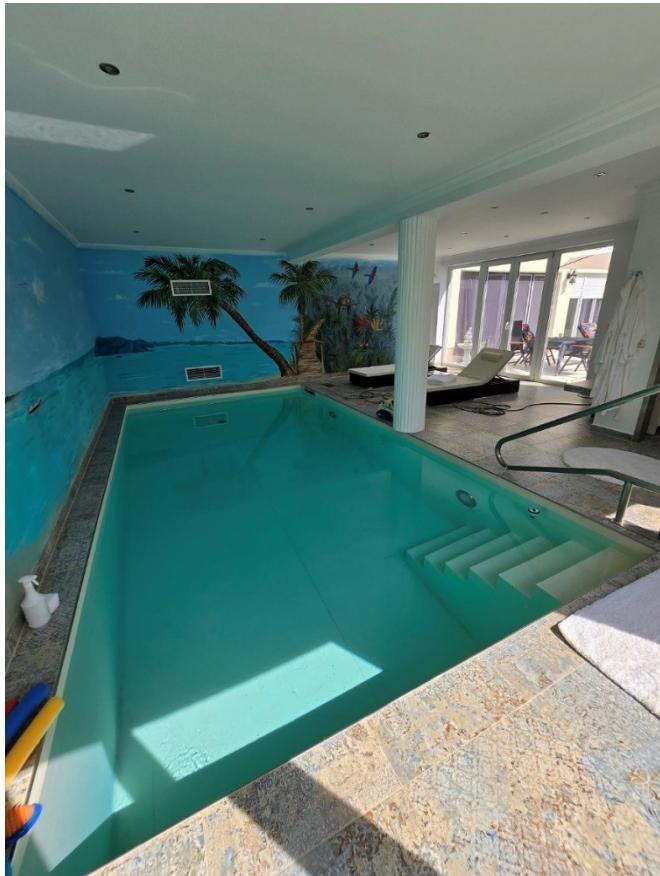


# Exposé

Wunderschöne, große und top ausgestattete Erdgeschoßwohnung mit Schwimmbad, Grundstück und Garage im Dreifamilienhaus.  
Die beiden Dachgeschoßwohnungen stehen ab 2029 zum Verkauf.



Poolgröße ca. 6,25 Meter lang x ca. 3,25 Meter breit.



Südseite, Garten/Terrasse zur alleinigen Nutzung EG.

Adresse: Badner Weg 5, 97980 Bad Mergentheim, Ortsteil: Dainbach

**Wohnfläche Erdgeschoßwohnung**

Ca. 177 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche**

Ca. 11 m<sup>2</sup>

**Zimmer**

8

**Grundstücksgröße**

675 m<sup>2</sup>

**Baujahr**

2020

**Kaufpreis: 879.000€ (provisionsfrei, von privat)**

KONTAKT: MONIKA MARTIN, TELEFON: 0176 / 77 03 48 37, E-MAIL: MONIKA-MA@WEB.DE

DETAILS FÜR DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



Garten mit Terrasse zur alleinigen Nutzung der Erdgeschoß-Wohnung.



Haus mit roten Ziegeln vorne in der ersten Reihe, das zweite von links.

# Lage

## Lagekarte



## Lagebeschreibung

Die Wohnung bzw. das Haus befindet sich im Ortsteil Dainbach im Neubaugebiet.

Dainbach ist ein kleiner Ort mit ca. 350 Einwohnern, gehört zu Bad Mergentheim und ist ca. 7 km davon entfernt. Bad Mergentheim ist eine Kurstadt in Baden-Württemberg.

Wie man auf der Lagebeschreibung sieht, befindet sich das Haus am äußersten Rand von Dainbach, umgeben von Wiesen, Feldern und Wald und doch ist man mit dem Auto schnell in Bad Mergentheim, auch nach 97944 Boxberg sind es nur ca. 8 Kilometer, nach Lauda-Königshofen ca. 9 Kilometer und nach Tauberbischofsheim ca. 18 Kilometer.

Die großen Städte wie Würzburg ca. 50 Kilometer, Heilbronn ca. 60 Km, Stuttgart ca. 100 Km und Frankfurt ca. 110 Km sind über die A81 ebenfalls schnell zu erreichen.

## Entfernungen

Supermarkt	Ca. 5 km
Schule	Ca. 7 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 7 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 7 km
Bushaltestelle	Ca. 500 m
Autobahn	Ca. 15 km
Bahnhof	Ca. 8 km



Das Haus von außen (Straßenseite, Norden), die Erdgeschoßwohnung hat einen direkten Zugang im Haus zur Garage (über die zweite Küche).  
Ebenfalls gelangt man von der Garage auch in den Garten über eine Sicherheitstür.



Durch das zweiflügelige Tor gelangt man zum Garten, das Tor ist abschließbar.  
Die beiden Fenster Frontseite links (Büro) und das dreiteilige Fenster Frontseite rechts (Küche) haben Schallschutzfenster, so dass die Privatsphäre jederzeit gewährleistet ist.



Blick vom Grundstückszaun in den Garten und auf die Terrasse Richtung Westen.



Überdachung Echt Glas mit Beleuchtung und automatischem Sonnenschutz.

## Objektbeschreibung

---

Diese top ausgestattete Erdgeschoßwohnung ist barrierefrei und wird energiesparend mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung beheizt. Es gibt einen luxuriösen Pool im Haus, ca. 1,45 Meter Wassertiefe, mit einer 1,20 Meter breiten, offenen Dusche. Der Pool ist mit Treppe ausgestattet, ein Gelände zum Festhalten ist installiert, sowie einem separaten WC. Ein Anschluss für einen Whirlpool wäre vorhanden.

Vom Flur aus gelangt man links zu einer kleinen Teeküche (Anschluss für Herd mit Backofen vorhanden). Gegenüber befindet sich ein WC mit Dusche und dazwischen befindet sich der Eingang zum Büro (oder Kinderzimmer, zweites Schlafzimmer usw.). Wenn man möchte, kann der Bereich auch mit einer separaten Tür vollständig von der eigentlichen Wohnung abgegrenzt werden (wie ein eigenes kleines Ein-Zimmer-Appartement mit Kochnische und WC mit Dusche).

Gerade aus vom Flur gelangt man in das große Wohn-Esszimmer mit offener Küche. Der Zugang vom Wohnzimmer zur Terrasse ist mit einer Alu-Glas-Falttür zu erreichen, welche im Sommer komplett aufgeschoben werden kann und somit das Wohnzimmer nahtlos mit der Terrasse verbunden wird.

Daneben ist der direkte Zugang mit einer Glastür aus Alu zum Schwimmbad.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auch in die zweite Küche, von dort geht es direkt ebenerdig in die Garage. Neben der zweiten Küche liegt der Hauswirtschaftsraum. Hier sind neben der ganzen Technik auch die Waschmaschine und der Trockner angeschlossen.

Die Küche hat einen großen Tresen und ist mit allem ausgestattet: eingebauter Backofen, eingebaute Microwelle, 90er Cerankochfeld, großer Kühlschrank, Geschirrspülmaschine und einer Dunstabzugshaube, welche an die Decke mit Fernbedienung integriert wurde.

Links vom Wohnzimmer gelangt man in die Ankleide und ins Schlafzimmer. Vom Schlafzimmer und von der Ankleide aus kann das Bad en Suite betreten werden. In der Ankleide befinden sich rechts und links jede Menge Schränke, sowie eine Kommode, ein Spiegel und am Ende der Ankleide habe ich mir einen kleinen Schminkbereich eingerichtet.

Das Schlafzimmer hat selbstverständlich Internetanschluss und Kabelfernsehen. Auch von hier aus geht es direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Das Bad en Suite hat eine große Badewanne (1,90 lang x 0,90 Meter breit), eine große Dusche (1,70 lang x 0,90 Meter breit), ein WC, sowie zwei Waschbecken integriert in einen Unterschrank mit großem Spiegel mit Beleuchtung, sowie ein großer Hochschrank. Das Bad wird mit LED-Spots (Einbaustrahler) beleuchtet und ein großer elektrischer Heizkörper (für Handtücher) ist ebenfalls vorhanden.

Das gesamte Haus ist mit Fenstern der Firma Drutex Energy Classic ausgestattet, hat 3-fach Verglasung mit einem UWert von 0,85 W/m<sup>2</sup>k, die Küchenfenster zur Straßenseite, sowie die Bürofenster zur Straße besitzen Schallschutz (42 dB). Alle Fenster haben elektrische Rollläden, im Wohnzimmer befindet sich zur Terrasse ein elektrischer Raffstore (Außenjalousie). Ebenso sind Rauchmelder vorhanden. Die WCs im Haus wurden etwas höher gesetzt (jeweils 51 cm Sitzhöhe) zwecks Bequemlichkeit. Weiterhin gibt es eine eigene Lüftungsanlage, die immer für frische Luft sorgt.

Die gesamte Pooltechnik inklusive Entfeuchtungsanlage ist sehr hochwertig (Fa. Grünbeck), hier wurde an nichts gespart. Aus Sicherheitsgründen wurde ein Keller gebaut, in den der Pool eingebaut wurde. Zugang über einen Schacht im Pool Raum. Dort befindet sich auch eine Pumpe, die bei Wasseraustritt sofort Alarm schlägt.

Zur Erdgeschoßwohnung gehört ein Stellplatz in der Doppelgarage, sowie ein Stellplatz vor der Garage.

# Ausstattungs-Beschreibung

---

- Indoor-Pool mit WC und Dusche, sowie mit vollautomatischer Steuerung für Chlor und PH, mit direktem Zugang zum Wohnzimmer ebenerdig
- Die gesamte Wohnung inklusive Zugang zur Garage ist barrierefrei, die Schwellen zur Terrasse sind extrem niedrig, es gibt somit keine Stufen zur und in die Erdgeschoß Wohnung
- 3 Bäder davon haben alle eine Dusche und das Bad en Suite zusätzlich noch eine sehr große Badewanne, die WCs wurden höher gesetzt und haben 51 cm Sitzhöhe
- 1 Hauptküche, komplett mit allem ausgestattet, 1 Zweitküche und eine weitere Küche derzeit als Teeküche genutzt
- Luft-Wasser-Wärme Pumpe mit Fußbodenheizung
- Eigene Lüftungsanlage für die Erdgeschoßwohnung in allen Räumen
- Große Terrasse ca. 40 qm mit eigenem Garten, gehört ausschließlich zur Erdgeschoßwohnung
- Voll angelegter Garten mit Bäumen, Obst und Rosen, komplett eingezäunt
- Kabelfernsehen und Internetanschluss in allen Wohnräumen, teilweise mehrfach
- Schallschutzfenster zur Straßenseite, um die Privatsphäre zu wahren
- Doppelgarage, davon ein Stellplatz in der Garage und ein Stellplatz vor der Garage, bereits im Preis enthalten
- In den Bädern, Flur und im Pool wurden erstklassige spanische Fliesen verwendet, die Wohnräume sind mit hochwertigem Laminat ausgestattet, sehr robust und im HWR und der zweiten Küche befinden sich rutschfeste Fliesen

## Erdgeschosswohnung:

- Beim Betreten des Hauses gelangt man in den Flur, Stauraum unter der Treppe ist vorhanden
- Links vom Flur: Kleine Teeküche (Anschluss für Backofen vorhanden)
- Gegenüber der Teeküche befindet sich ein Bad mit Dusche und WC
- In der Verlängerung des Flurs geht es in das Büro (oder Kinderzimmer ...)
- Geradeaus, gegenüber der Haustür, gelangt man ins große Wohn-Esszimmer mit offener Küche, welche mit einem großen Tresen gerne auch Gäste einlädt
- Voll ausgestattete Küche mit Backofen, 90er Cerankochfeld, eingebauter Mikrowelle, Spülmaschine, großer amerikanischer Kühlschrank und Dunstabzugshaube an die Decke integriert mit Fernbedienung und LED-Spots
- Zweite Küche mit direktem Zugang zur Garage ebenerdig
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Indoor-Pool mit Dusche und WC, mit exklusiv ausgestattetem Poolgeräteraum
- Große Ankleide mit vielen Schränken, Spiegel und Kommode, mit Schminktisch
- Bad en Suite mit großer Dusche, großer Badewanne, WC und Doppelwaschbecken
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten
- Alle Fenster inklusive elektrischen Rollläden, im Wohnzimmer mit Raffstore als Außenjalousie

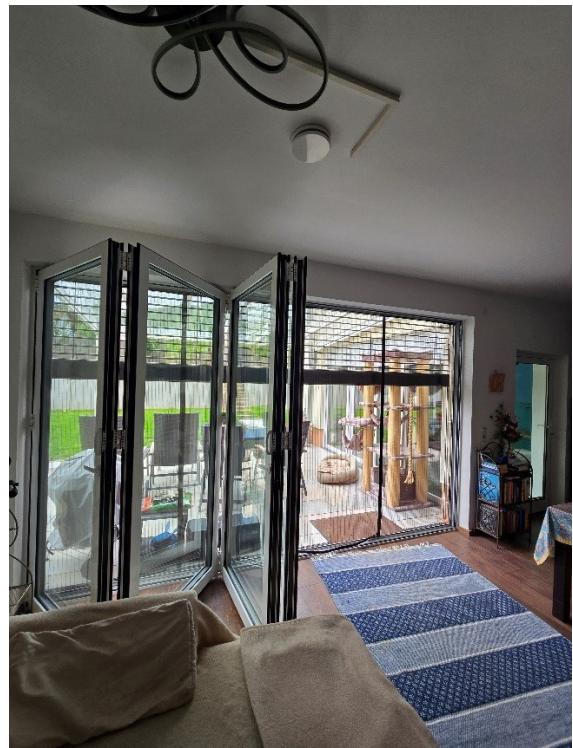
## Garten:

- Pflegeleicht und komplett angelegt mit Rosenbeet, Bodendecker, Erdbeerpflanzen und elf Obstbäumen, diese sind separiert und über eine bereits angelegte Außentreppen mit Handlauf erreichbar, so bleibt der Garten sauber
- Vollständig eingezäunt mit Doppelstabmattenzaun in dunkelbraun, zur linken Nachbarsseite ist dieser 2 Meter hoch und zum Feld 1,80 Meter hoch
- Terrasse angelegt mit ca. 40 qm Natursteinplatten
- Terrassenüberdachung ca. 20 qm mit Echt Glas und elektrischem Sonnenschutzrollo in dunkelbraun
- Zwei außen Wasseranschlüsse, um den Garten gut pflegen zu können
- Großes Gartentor, zweiflügelig mit direktem Zugang zur Straße, abschließbar
- Direkter Zugang vom Garten in die Doppelgarage durch Sicherheitstür





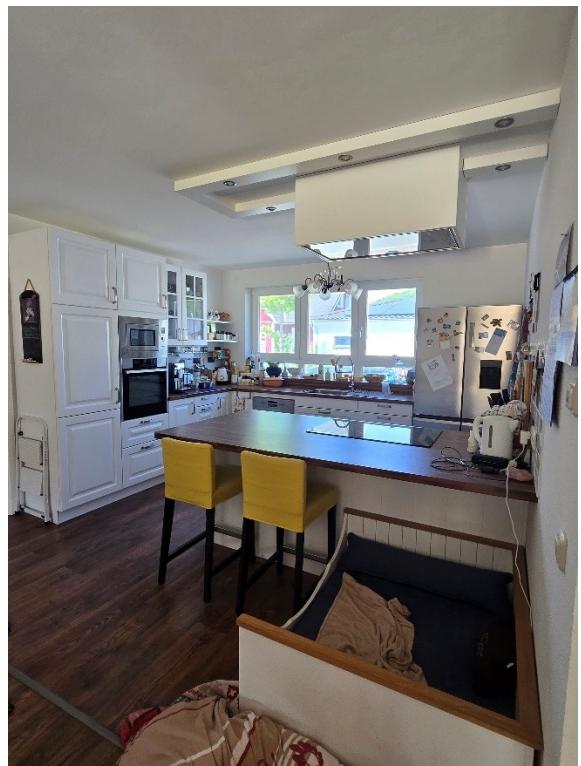
Wohnzimmer, Esszimmer und Küche,  
die Tür rechts führt in den Flur.



Alu-Glas-Falttür komplett über die ganze Breite zu öffnen, mit elektrischer Außenjalousie, rechts davon Zugang zum Pool.



Blick Esszimmer zur Terrasse (Südseite).



Vollausgestattete Küche mit großem Tresen und allem was man sich wünscht.



Zweite Küche mit Zugang zur Garage.



Zweite Küche Rückseite.



Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner.



Poolgeräteraum (befindet sich in der Garage).



Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten.



Ankleide mit Schränken und Kommode.



Ankleide linke Seite Schränke.



Am Ende der Ankleide Schminkbereich.



Bad en Suite mit elektrischem Handtuchhalter und elektrischem Seifenspender.



Bad en Suite große Dusche, die Glasbausteine können beleuchtet werden.



Bad en Suite, große Dusche mit Regenschauer und extra Handbrause.



Bad en Suite, zwei Waschbecken auf Unterschrank mit zusätzlichem Hochschrank rechts.



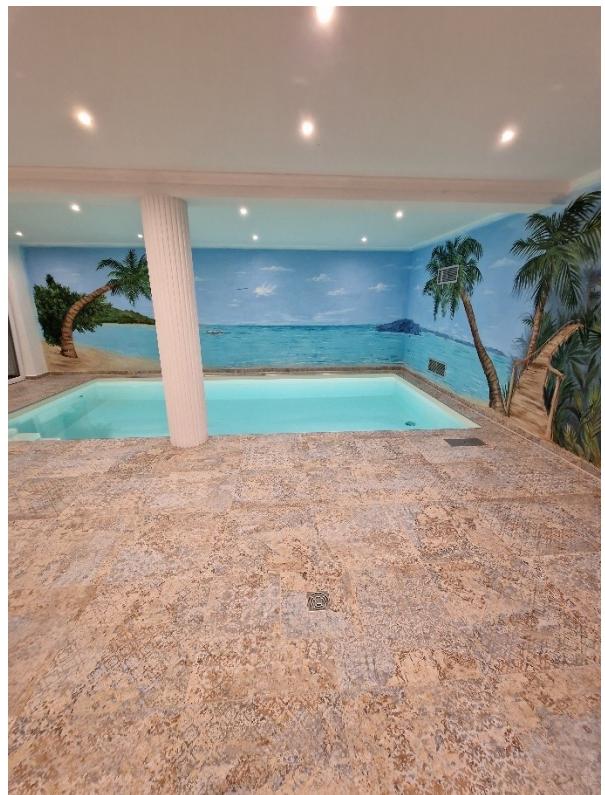
Pool bei Nacht, hier ist das Geländer an der Treppe noch nicht montiert.



Alu-Glastür zum Wohnzimmer, links davon Anschluss für Whirlpool.



Pool bei Nacht, Beleuchtung im Pool und an der Decke.



Pool und Raum voll beleuchtet mit viel Platz.



Büro Blick Richtung Fenster.



Büro Blick Richtung Tür.



Tee-Küche, Anschluss für Herd vorhanden.



Tee-Küche direkt vor dem Büro.  
Linke Tür führt zum WC mit Dusche.



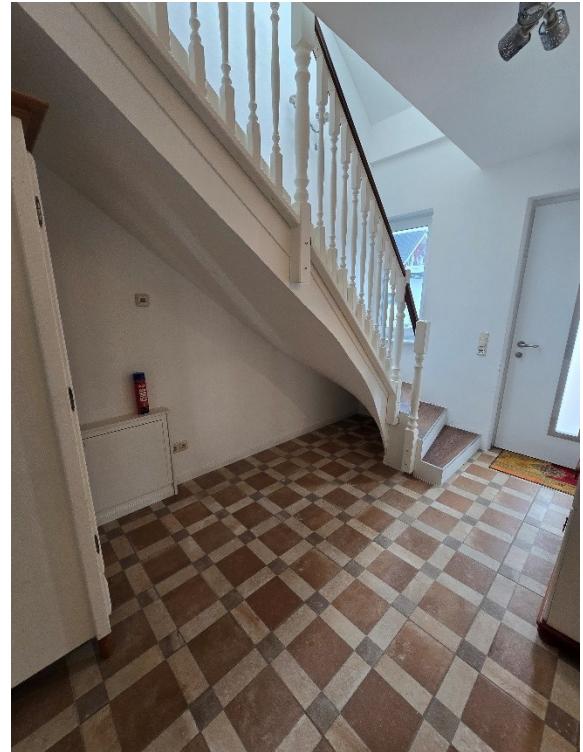
WC mit Dusche.



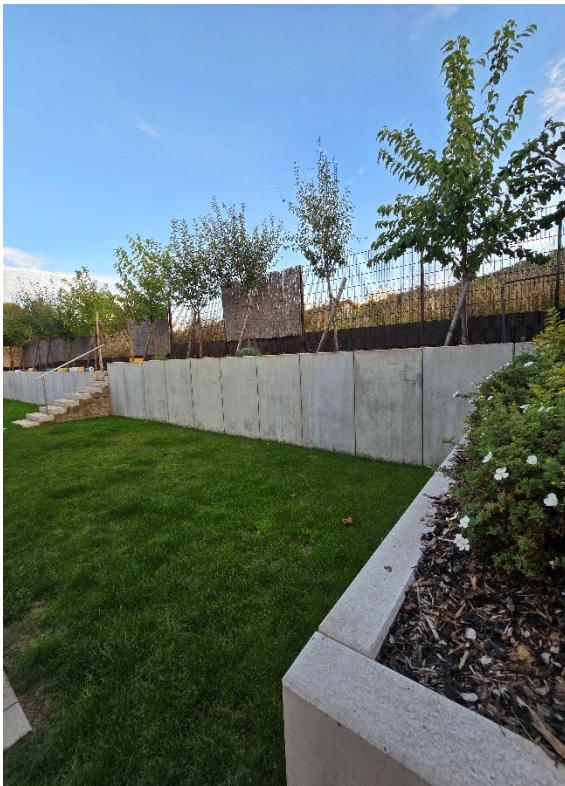
WC mit Dusche (im Flur vor dem Büro).



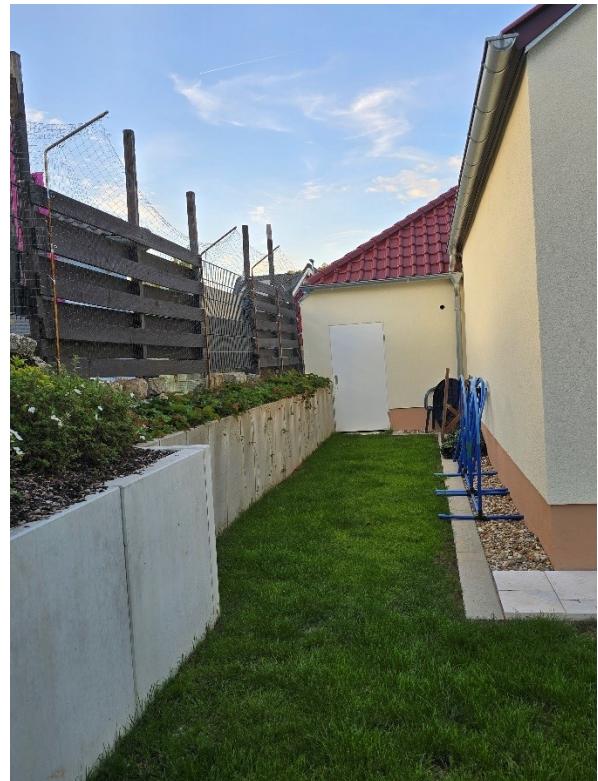
Haus Eingang Flur.



Flur Blick zur Hauseingangstür und Treppe nach oben.



Blick Garten vom Westen in den Osten.



Blick Garten zur Tür in die Garage.  
Links Hochbeete mit Erdbeerpfanzen.

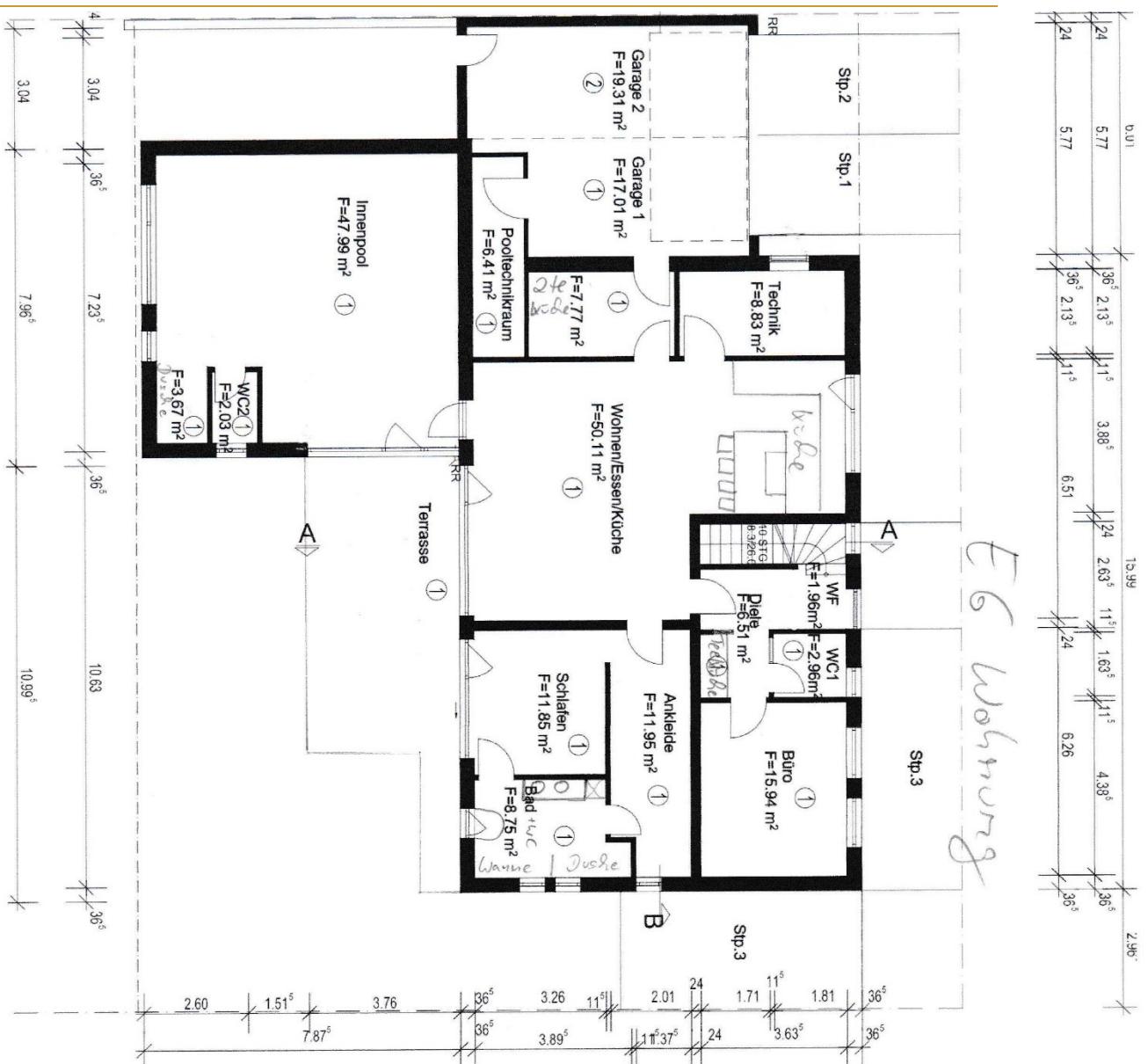


Spaziergang im Wald fußläufig.



Spaziergang Wiese und Wald vor der Haustür.

# Grundrisse



## Teilungserklä

Grundstück  
Projekt  
Mehrfamilienwohnhaus  
mit Garagen und Stellplä

Fürst. Nr.  
5250  
Eigentümer Wohnung 1  
Eigentümer Wohnung 2  
Eigentümer Wohnung 3  
Abgeschlossenheitsbescheinigur  
Stadt Bad Mergentheim

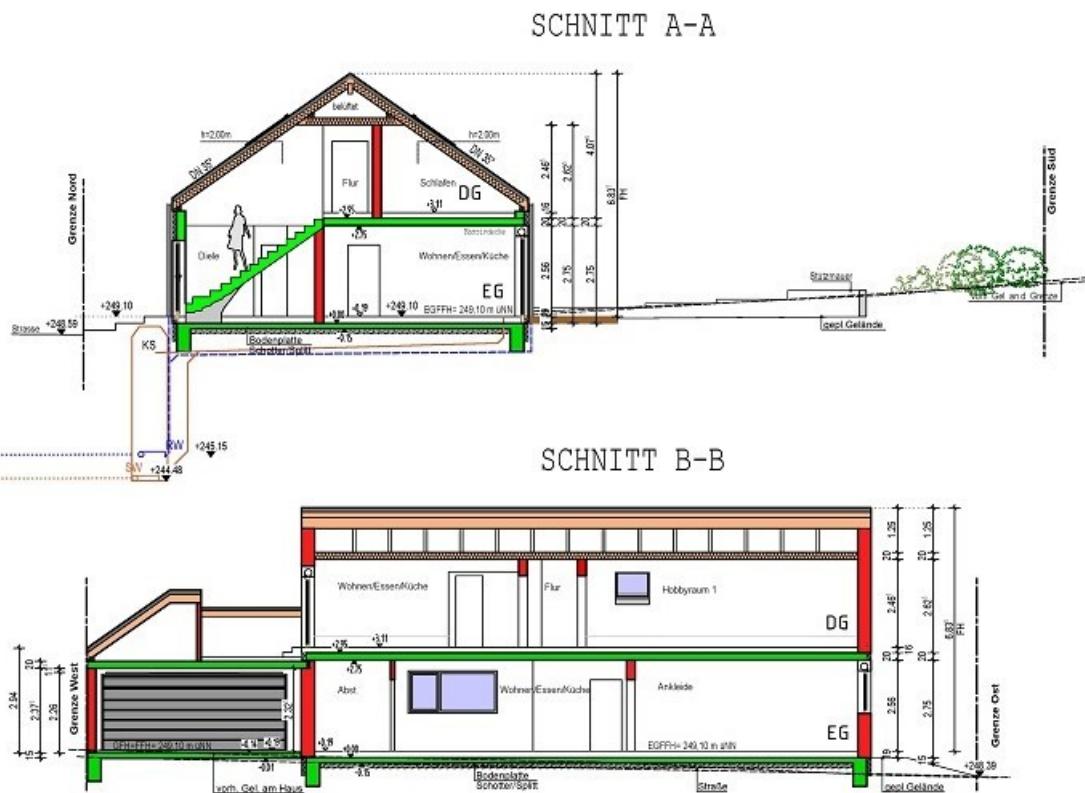
Zeichnung  
Erdgeschoss  
Plansteller  
müller architekten  
Bernd Müll  
Schwetzingen  
D-74722 B  
Tel. 06281,  
Fax 06281  
architekt@

Grundriss Erdgeschoss

## Ansichten aller Seite komplettes Haus



## Schnitte komplettes Haus



# Daten im Überblick

## Eckdaten

Objektart	Dreifamilienhaus
Adresse	Badner Weg 5, 97980 Bad Mergentheim
Ortsteil/Gemeinde	Dainbach

## Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis Erdgeschoßwohnung	879.000€
Provision	Provisionsfrei, von privat
Verkauf	Ab sofort
Verfügbar	Spätestens am 30.06.2027
Nutzung bei Übergabe	Frei - wird durch Notarvertrag garantiert
Im Kaufpreis enthalten sind alle drei Küchen inklusive Geräte, sowie die Einbauschränke in der Ankleide und im Büro	Wert: 50.000 Euro

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche - Nutzfläche	177 qm – 11 qm
Grundstücksgröße	675 qm
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl große Ankleide	1
Anzahl Büro	1
Anzahl Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC (Bad en Suite)	1
Badezimmer mit Dusche und WC	1
Zuzüglich Dusche und WC im Pool Raum	1
Anzahl Küchen	3
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer/Esszimmer	1

## Bauweise

Baujahr	2020
Bauweise	Massiv, Stein auf Stein mit roten Ziegelsteinen, zwischen den Stockwerken wurde eine massive Betondecke verbaut
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,75 m
Erdgeschoßwohnung Rollstuhlgeeignet	Ja
Anzahl Stellplätze	1 Garagenstellplatz direkter Zugang zum Haus, 1 Außenstellplatz direkt vor Garage

## Heizung

Baujahr Heizung	2020
Befeuerung	Luft-Wasser-Wärme-Pumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung

## Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrassengröße	ca. 40 m <sup>2</sup>
Terrasse: Glasüberdachung mit elektrischem Sonnenschutz und LED	Ja, ca. 20 m <sup>2</sup>
Komplett angelegter und eingezäunter Garten mit Tor abschließbar	Ja, ca. 350 m <sup>2</sup>
Indoor-Pool mit Dusche, Toilette und Anschluss für Whirlpool	ca. 54 m <sup>2</sup>
Rolloläden/Jalousien elektrisch für die komplette Wohnung	Ja
Lüftungsanlage für diese Wohnung	Ja

## Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	Maximal 1000 MBit/s möglich
Internetanbieter	Derzeit Vodafone
Fernsehanschluss	Möglich über Kabel Satellit

## Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	5250 Dainbach
Grundbuch-Blatt-Nr.	1532
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	keine
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

## Teilungserklärung

Teilungserklärung inkl. Ergänzungserklärungen	Notarin Both, 97980 Bad Mergentheim
Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung	Siehe Teilungserklärung erstellt durch Notarin Both, 97980 Bad Mergentheim

## Mieteinnahmen

Mieteinnahmen pro Monat ab Kaufdatum	verhandelbar
Vermietet wird an derzeitigen Eigentümer	Ab Kaufdatum
Vermietet bis	Maximal 30.06.2027 abgesichert durch Notarvertrag

## Dachgeschoßwohnungen

Große Dachgeschoßwohnung rechts ca. 87 qm mit zwei großen Balkonen und Küche. Diese Wohnung besitzt einen Garagenstellplatz, sowie einen Stellplatz vor der Garage.

Verkauf ab 03/2029

Verkaufspreis: 329.000 Euro

Kleine Dachgeschoßwohnung links, ca. 44 qm mit Küche und Bad mit Wanne

Verkauf ab 03/2029

Verkaufspreis: 149.000 Euro

Bei Interesse können die beiden Wohnungen mit erworben werden, dies könnte im Notarvertrag direkt festgeschrieben werden. Damit wäre die Sicherheit da, dass die Wohnungen nicht anderweitig verkauft werden. Ab meinem Auszug, spätestens zum 30.06.2027 könnten die Wohnungen schon zur Verfügung gestellt werden.

Eine Möglichkeit der Abrechnung wäre, dass ich nach Verkauf bis zum Auszug mietfrei wohne, dafür würden Sie die beiden Dachwohnungen bis zu Ihrem Kauf in 03/2029 ebenfalls kostenfrei nutzen dürfen.  
Eine gegenseitige Mietzahlung wäre auch denkbar.

## Hausgeld- & Nebenkostenaufstellung

Gerechnet für 4 Personen und für das gesamte Haus inklusive drei Wohnungen

**Hausgeld inkl. sonstiger Nebenkosten gesamt/Monat**

Wird festgelegt, wenn sicher ist, dass die Wohnungen einzeln verkauft werden.

**Heizkosten/Monat**

Ca. 200 € für das gesamte Haus

**Stromkosten pro Monat**

Ca. 350 € für das gesamte Haus

**Wasserkosten/Monat**

Ca. 71 € für das gesamte Haus

**Grundsteuer 1/4jährlich**

Ca. 93 Euro

**Zuführung zur Instandhaltungsrücklage/Monat**

Wird festgelegt, wenn sicher ist, dass die Wohnungen einzeln verkauft werden.

## Energieausweis

**Energieausweis-Art**

Verbrauchsausweis

**Energieausweis gültig bis**

11.10.2034

**End-Energieverbrauch/-bedarf**

33,80 kWh/(m<sup>2</sup> \* a)

**Energieeffizienzklasse**

A

**Wesentlicher Energieträger**

Strom

## Kontakt & Besichtigungstermin



<b>Ansprechpartner</b>	Monika Martin
<b>E-Mail-Adresse</b>	monika-ma@web.de
<b>Telefonnummer</b>	0176 / 77 03 48 37
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 10-19 Uhr, Sa. & So. 11 – 18 Uhr, ansonsten oder falls Sie mich nicht erreichen sollten, bitte auf die Mailbox sprechen
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Kann individuell abgesprochen werden. Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.
<b>Offene Besichtigung</b>	Wird nicht angeboten

Sollten Sie noch offene Fragen haben, dann können diese gerne in einem persönlichen Besichtigungstermin beantwortet werden.

Kein Exposé kann eine Immobilie genau beschreiben, auch wenn die Bilder echt sind und die Beschreibung korrekt ist.

Daher würde ich mich freuen, Ihnen einen Besichtigungstermin anbieten zu dürfen, um selbst einen Eindruck von dieser fantastischen Immobilie zu erhalten.

Sollten Sie sich auch für die beiden Dachwohnungen interessieren, dann bitte Bescheid geben, Ich kann Ihnen gerne einen Bilderkatalog zukommen lassen, um eine Vorstellung dieser Wohnungen zu bekommen.

Eine Besichtigung ist selbstverständlich ebenfalls möglich. Bitte bei der Vereinbarung eines Besichtigungstermins für die Erdgeschoßwohnung mit angeben, dass Sie auch gerne die Dachwohnungen mit besichtigen möchten.