



**76437 Rastatt**

Wohntraum mit Balkon: 4-Zimmer-Wohnung mit neuen Fenstern und modernem Komfort



**345.000 €**

Kaufpreis

**80,07 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3449 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Schürrer & Fleischer Immobilien  
GmbH & Co.KG**

Filiale Baden-Baden Wohnen  
Tel.: 00497221970870  
info@schuerrer-fleischer.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80,07 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.449 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	92

### Preise & Kosten

Kaufpreis	345.000 €
Kaufpreis / qm	4.308,73 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.11.2034
Baujahr (Haus)	1985
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	124.20
Primär-Energieträger	FERN

### Zustand

Baujahr	1985
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Bad

Dusche ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### unterkellert

unterkellert nein

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Entdecken Sie ein Zuhause, das durch seine durchdachte Raumaufteilung, seinen gepflegten Zustand und eine hochwertige Ausstattung überzeugt. Die Wohnung befindet sich in einem massiv errichteten Wohngebäude aus dem Jahr 1985 und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit viel Platz für individuelles Wohnen und Entfalten.

Die großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder auch für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Zwei gut proportionierte Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort, Kinderzimmer oder Homeoffice. Der Wohn- und Essbereich ist offen und einladend gestaltet und schafft eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Stunden oder entspannte Abende.

Die moderne Einbauküche ist funktional und stilvoll zugleich und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Sie bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche und lässt keine Wünsche offen. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der als zusätzlicher Wohnraum im Freien dient und zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC wurden im Jahr 2018 umfassend saniert und präsentieren sich in einem modernen, zeitlosen Design. Hochwertige Materialien und eine geschmackvolle Gestaltung sorgen hier für ein komfortables und gepflegtes Erscheinungsbild. Ein weiterer wichtiger Pluspunkt: Sämtliche Fenster der Wohnung werden aktuell vollständig erneuert und bieten künftig eine verbesserte Energieeffizienz sowie einen erhöhten Wohnkomfort.

Das Wohngebäude selbst ist sehr gepflegt und eingebettet in ein großzügiges Grundstück, das den Bewohnern zusätzliche Freiräume bietet und den positiven Gesamteindruck der Anlage unterstreicht.

Diese Immobilie vereint Komfort, Qualität und eine ansprechende Wohnatmosphäre, und stellt eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger dar. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## Lage

Ruhige Wohngegend mit mehreren Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft

## Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr  
(Nicht an Feiertagen)







