

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rastatt

### Attraktive Stadtvilla im Zentrum von Rastatt



Objekt-Nr. **OM-281015**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **575.000 €**

76437 Rastatt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	504,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Immobilie ist eine charmante Stadtvilla mit einladendem Flair und - durch den großen nicht einsehbaren Garten - eine grüne Oase im Herzen der Stadt.

Grundstücksfläche : 504 m<sup>2</sup>

Haus mit Hof, Garten, Garage, Gartenlaube, Terrasse

Aufteilung:

Keller: 3 Kellerräume, Waschküche, Heizung, Abstellraum

EG: Wohnzimmer, Küche mit Zugang zum Garten, Flur, Gäste-WC

1.OG: 2 Zimmer, großes Bad mit Waschbecken und Badewanne, Flur,

kleines Bad mit Waschbecken, begehbare Dusche und WC

DG: 1 Zimmer, 2 große Speicherräume, Ausbau möglich

Allgemeine Informationen

Außenbereich:

Grundstück ist komplett eingezäunt,  
die Terrasse und die Hofeinfahrt sind gepflastert.

Garage

Gartenlaube

Großer Garten mit Bäumen, Büschen, Rasen

2 Kamine (1 x für Holzöfen, 1 x für Gasheizung)

Terrasse, Balkon

Zugang mit Glasdach (Überdachung erneuert 2017) zum Garten von Küche aus

Zugang zum Garten von Keller aus

Brunnen

schmiedeeisernes Hoftor

Innenbereich:

Schmiedeeiserne Fenstergitter in EG und teilweise im OG

Balkontüren mit schmiedeeisernen Gittern

Rollläden teilweise Holz, teilweise Kunststoff, elektrisch

Alarmanlage im Haus

Bäder mit Tageslicht

Holzböden

1 m breite geschwungene Holzterrasse von EG bis zum DG

2 Kaminöfen in EG und OG

Walmdach - Speicherräume ausbaubar

laufende Renovierung und Sanierung

Kein Renovierungsstau

Umfangreiche Renovierungen und Sanierungen

1998/99 - Fenster, Elektro, Sanitär

2010/11 - Kaminöfen

2017 Heizung Gas

2017 schmiedeeisernes Hoftor

2019 Kleines Bad mit begehbare Dusche, WC und Wanne, Fußbodenheizung

2020 Dach neu mit Dämmung nach KfW

2020 Fassade Putz

2021/22 Hofeinfahrt gepflastert

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Die Stadtvilla liegt im Zentrum von Rastatt, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergarten, Fußgängerzone etc. in der Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

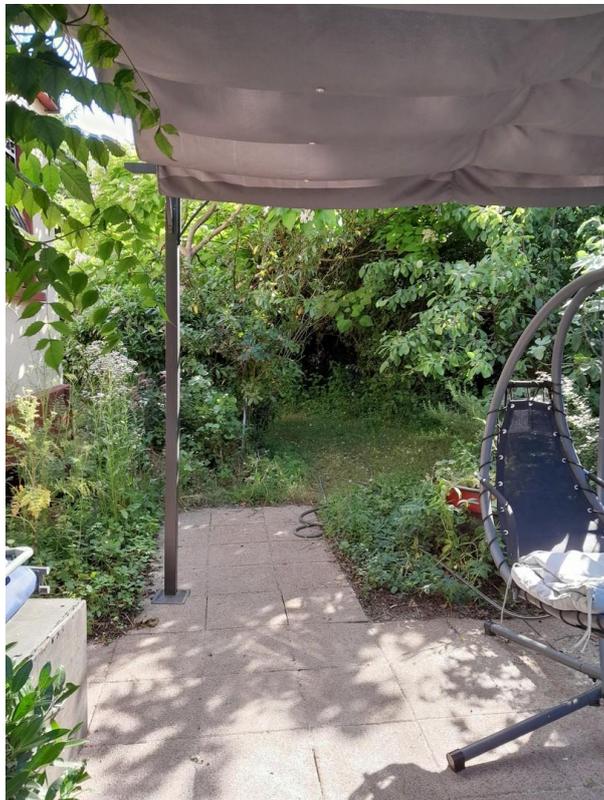
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

