

# Exposé

## Penthouse in Rastatt

### Exklusive 3-Zimmer-Penthousewohnung mit 36 m<sup>2</sup> Dachterrasse und zwei Stellplätzen



Objekt-Nr. OM-321566

**Penthouse**

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Blum

Amand-Goegg-Str. 2  
76437 Rastatt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Etage	4. OG
Wohnfläche	100,87 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktiver Einstiegspreis: 299.000 €

zzgl. Tiefgaragenstellplatz (15.000 €)

Diese helle 3-Zimmer-Penthousewohnung im 4. Obergeschoss überzeugt vor allem durch ihre großzügige Dachterrasse (ca. 36 m<sup>2</sup>) mit Süd-/Südwest-Ausrichtung – ein echtes Highlight für Eigennutzer.

Die Wohnung ist aktuell leerstehend und kurzfristig verfügbar.

Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten, professionell verwalteten Wohnanlage. Durch die Lage im obersten Geschoss gibt es keine darüberliegende Wohnung.

Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten und größere Arbeitgeber sind gut erreichbar.

### Highlights

ca. 100,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Terrasse zu 50 % angerechnet)

3 Zimmer (Wohn-, Schlaf- und Arbeits-/Kinderzimmer)

ca. 36 m<sup>2</sup> Dachterrasse (Süd-/Südwest)

Bad (modernisiert 2020) + separates Gäste-WC

Einbauküche inklusive

Tiefgaragenstellplatz (Eigentum)

Außenstellplatz (Sondernutzungsrecht)

Kellerraum (ca. 4 m<sup>2</sup>)

Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

Kabel/DSL (bis zu 1000 MBit/s laut Anbieter)

### Preis

Kaufpreis: 299.000 € zzgl. 15.000 € TG-Stellplatz

Der Kaufpreis wurde auf Grundlage von Lage, Ausstattung und Wohnqualität realistisch kalkuliert.

Privatverkauf – keine Maklerprovision.

Bei ernsthaftem Interesse sende ich Ihnen gerne weitere Unterlagen zu bzw. stimme einen Besichtigungstermin ab.

### Besichtigungen

Besichtigungstermine werden aktuell gebündelt als Einzeltermine am Wochenende vergeben, da ich nicht vor Ort wohne.

Dies ermöglicht zugleich eine Besichtigung bei Tageslicht – insbesondere für die sonnige Dachterrasse ein Vorteil.

Bitte beachten Sie: Am Wochenende stehen in der Umgebung nur begrenzt öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung (ca. 2–3 Minuten Fußweg möglich).

### i Hinweise

Wohnung derzeit möbliert – Übernahme optional möglich

Verkauf im aktuellen Zustand

Ideal für Eigennutzer, Paare oder Pendler

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Weitsicht Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Essplatz



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche (1)



Küche (2)



Eltern/Schlafzimmer (1)

# Exposé - Galerie



Eltern/Schlafzimmer (2)



Kind/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Flur (1)



Flur (2)



Grundriss



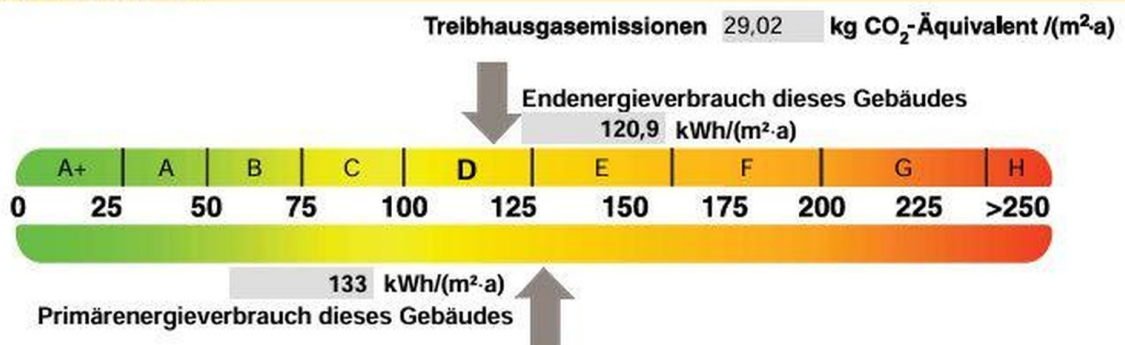
# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2021-003727786

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 120,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

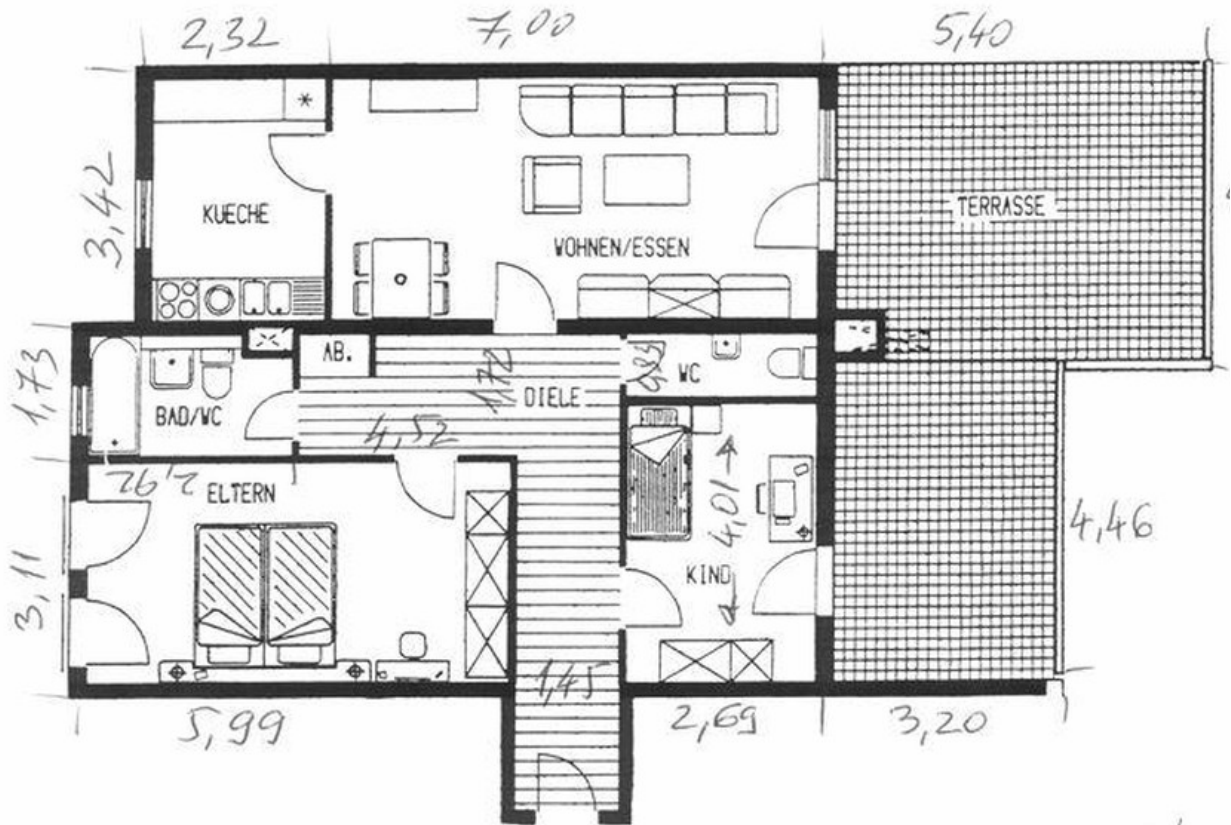
Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



## Wohnflächenberechnung

Wohnen/Essen	23,94 n
Eltern	18,64 n
Kind	10,81 n
Küche	7,93 n
Bad/WC	4,82 n
WC	2,24 n
Abstellraum	0,60 n
Diele	13,55 n
Terrasse	36,68 n
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b><u>100,87 n</u></b>



Grundriss mit Nord-Pfeil

# Exposé - Grundrisse

WOHNEN/ESSEN	7.00 *	3.42	=	23.94 m2
ELTERN	3.11 *	5.99	=	18.64 m2
KIND	2.69 *	4.01	=	10.81 m2
KUECHE	2.32 *	3.42	=	7.93 m2
BAD/WC	2.92 *	1.73	=	4.82 m2
	- 0.71 *	0.32	=	2.24 m2
WC	0.83 *	2.69	=	0.60 m2
ABST.	1.00 *	0.60		
DIELE	1.72 *	4.52		
	+ 1.45 *	4.39	=	13.55 m2
	- 1.00 *	0.60		
				-----
				82.53 m2
				=====
TERRASSE	4.24 *	5.40		
	+ 3.20 *	4.46	=	36.68 m2
	- 0.70 *	0.70		-----
			=	100.87 m2
				=====

Wohnflächenberechnung