

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rastatt

### Gemütliche 2-Zimmerwohnung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-424149

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **560 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nadine Schneider

Kohlenstraße 9-11  
76437 Rastatt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	1.680 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über einen funktionalen und klar gegliederten Grundriss. Über den Eingangsbereich gelangt man in den Flur mit Platz für eine Garderobe. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Raum für einen Wohn- und Essbereich.

Die separate Küche ist vom Wohnzimmer aus zugänglich und funktional geschnitten. Das Bad ist kompakt gestaltet und verfügt über die üblichen Sanitäreinrichtungen. Das Schlafzimmer liegt ruhig am Ende der Wohnung und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank.

## Ausstattung

-2 Zimmer

- renoviertes Badezimmer

- Stellplatz bei Bedarf verfügbar

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Kohlenstraße in Rastatt, einer gewachsenen Wohnlage mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung. Das Umfeld ist geprägt von Mehrfamilienhäusern und einer ruhigen, innerstädtischen Struktur.

Rastatt verfügt über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungen sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut. Der Bahnhof Rastatt sowie Bushaltestellen sind schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in die Innenstadt sowie in Richtung Karlsruhe und Baden-Baden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse besteht zudem eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Die Lage verbindet damit die Vorteile einer stadtnahen Wohnsituation mit einer guten Erreichbarkeit und einer stabilen Nachfrage, was sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv macht.

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

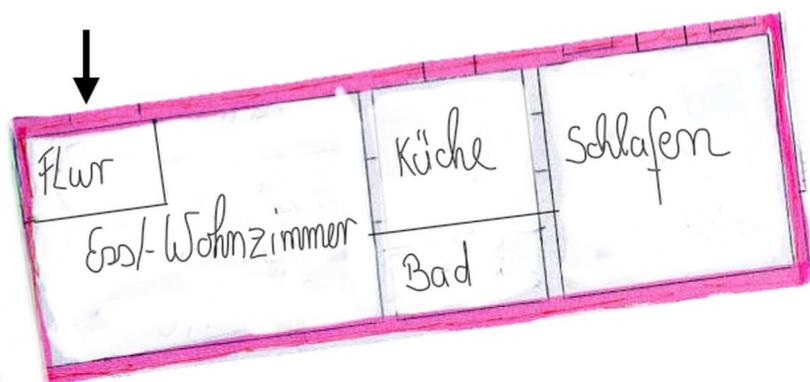


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Grundriss