

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rastatt

### Moderne Stadtvilla mit Pool in Waldrandlage



Objekt-Nr. OM-434871

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Schmitt

76437 Rastatt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	823,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	269,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser attraktiven Immobilie handelt es sich um ein zweistöckiges Einfamilienhaus im Neubaugebiet "Am Auenwald".

Hier fühlen Sie sich zuhause wie im Urlaub.

Ein liebevoll angelegter Garten mit großem Pool und Feuerstelle lädt zum Entspannen ein.

Der Pool ist durch die Wärmepumpe vom Frühjahr bis in den Herbst nutzbar.

Im Winter lässt der Kalfire-Gaskamin sich mit einem bequemen Klick per Fernbedienung starten (inkl Funkenschlag-Flammenbild - ist nicht von einem Holzskamin zu unterscheiden).

Der offene Eingangsbereich, die moderne Küche mit angrenzendem Esszimmer und Wohnbereich, ein Gäste-WC, ein Arbeitszimmer, 2 große Galerien, der abgetrennte Eltern-Schlafbereich mit Bad und die 2 Kinderzimmer mit eigenem Kinderbad machen das Haus zu einem wirklichen Wohlfühlort.

## Ausstattung

Eichenparkett, fußbodentiefe Fenster, 2 Galerien, Gaskamin, Salzwasser-Pool (8x4m) inkl. Wärmepumpe, Lüftungsanlage, PV-Anlage (9,9kw), Einbauküche von Nolte inkl. integriertem Kaffee-Vollautomaten und Backofen mit Dampfgarfunktion, angrenzende Speisekammer, überall elektrische Jalousien, Fußbodenheizung, überdachte Loggia, Balkon, Terrasse über 120m<sup>2</sup>, Feuerstelle mit Sonnenliege, automatische Beregnungsanlage im Garten, Mähroboter, Wallbox (Ladesteckdose für E-Auto)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Ab sofort bezugsfertig.

Bitte keine Preisvorschläge und keine Anfragen von Maklern.

## Lage

Diese lichtdurchflutete Immobilie befindet sich in Waldrandlage, angrenzend an den Ötigheimer Wald in Rastatt.

Die Autobahn ist in Richtung Karlsruhe und Basel in wenigen Minuten erreichbar.

Frankreich sowie der Flughafen Baden-Airport sind nur 15 min. Fahrt entfernt.

In Laufnähe gibt es einige Restaurants, Supermärkte, eine Bäckerei, einen Arzt und eine Apotheke.

Auch die Innenstadt, ein Fitnessstudio, Grün- und Parkanlagen, eine Postannahmestelle und einen Tierarzt erreichen Sie mit dem Rad in wenigen Minuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Esstisch/Kamin



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Blick von der Küche in Wohnber

# Exposé - Galerie

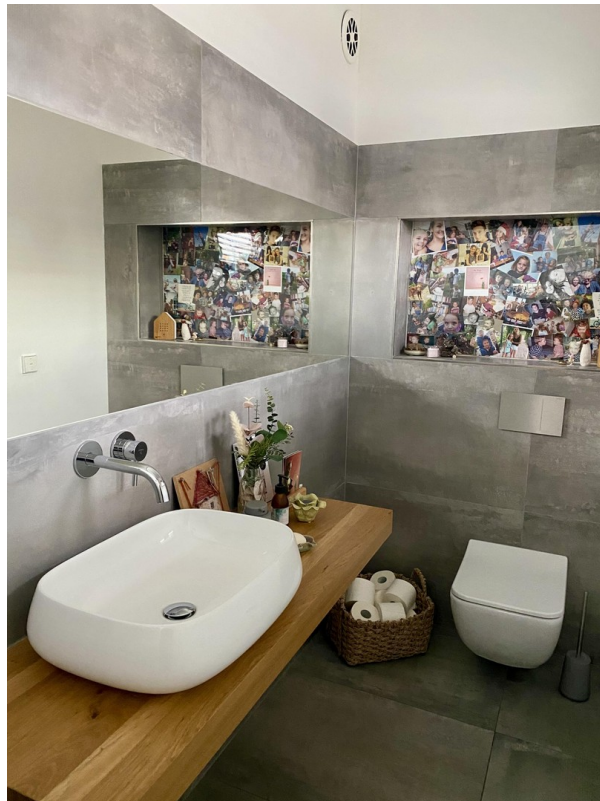


Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

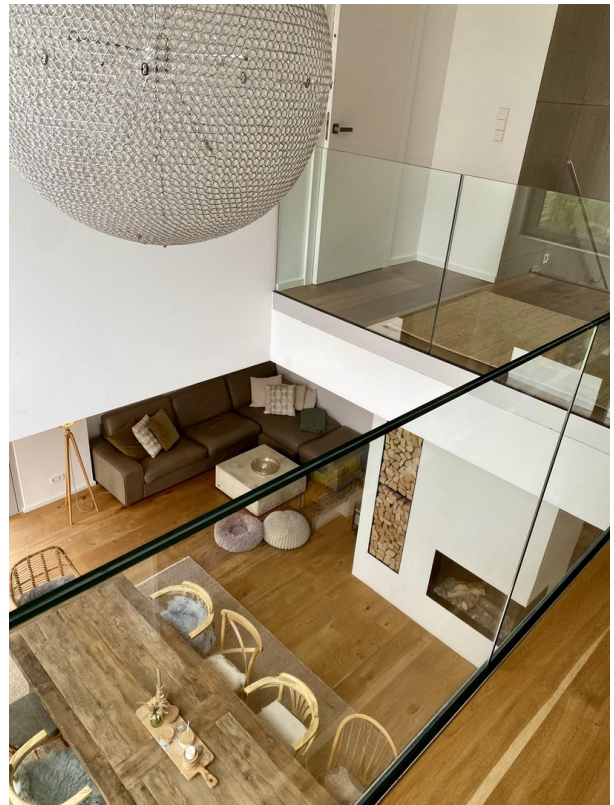


WC

# Exposé - Galerie



Treppe/WC



Galerie 1



Galerie 2

# Exposé - Galerie



Galerie 1



Elternbereich



Elternbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderbad

# Exposé - Galerie



Essbereich Terrasse



Ausgang Terrasse

# Exposé - Galerie



Pool



Feuerstelle

# Exposé - Galerie



Gartenhütte



Abends



# Exposé - Grundrisse

