

Exposé

Maisonette in Rheinstetten-Mörsch

**115m² Maisonette mit Charakter | Galerie, Dachterrasse
& Balkon | 3,5 Zi. | Energieklasse A**



Objekt-Nr. OM-445045

Maisonette

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:
Richard Becker

Bachstraße 37
76287 Rheinstetten-Mörsch
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	65 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer etwas Besonderes sucht, wird hier fündig: Diese Maisonettewohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Rheinstetten-Mörsch bietet auf ca. 115 m² ein Wohngefühl, das sich von typischen Mietwohnungen grundlegend unterscheidet.

Die untere Ebene empfängt den Besucher über eine großzügige Diele, von der aus sich der Wohnbereich sowie ein flexibel nutzbares zweites Zimmer – ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer – erschließen. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit hellen Fliesenböden und eingelassenen Deckenspots wird von einer eleganten Holz-Wendeltreppe dominiert, die als skulpturales Herzstück die beiden Ebenen verbindet. Großzügige Einbauschränke im Wohnzimmer bieten reichlich Stauraum und sind dabei harmonisch in die Raumarchitektur integriert. Durch die großzügige Balkontür gelangt man auf den überdachten Balkon mit Terrakottafliesen, Pergolakonstruktion und Markise – ein wettergeschützter Außenbereich mit freiem Blick über die Dächer des Ortes. Das Bad auf dieser Ebene verfügt über eine Duschkabine mit Glasabtrennung, Badewanne, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Die Wendeltreppe führt hinauf in die offene Galerie, die das architektonische Highlight der Wohnung darstellt: Der freiliegende Dachstuhl mit massiven Holzbalken und ein charakteristisches Dreiecksfenster tauchen den Raum in ein außergewöhnlich warmes, natürliches Licht. Mit Parkettboden, einem integrierten Einbauschreibtisch und passgenauen Einbauschränken bietet die Galerie ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten oder einen stilvollen Rückzugsort. Angrenzend befindet sich das Schlafzimmer sowie das zweite Bad, das mit Badewanne, WC, Waschtisch und maßgefertigten Einbauschränken unter der Dachschräge punktet – natürlich belichtet durch ein Velux-Dachfenster.

Die vollausgestattete Einbauküche mit hellen Holzfronten ist funktional in den Grundriss integriert und über einen eigenen Zugang direkt mit dem Wohnbereich und dem Balkon verbunden.

Energetisch auf dem neuesten Stand: Fußbodenheizung, eine 2025 erneuerte Wasser-Wasser-Wärmepumpe und neue Fenster in den Schlafzimmern ergeben zusammen die

Energieeffizienzklasse A bei einem Endenergiebedarf von nur 46,40 kWh/m²a. Zwei Tiefgaragenstellplätze, ein Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist bezugsfrei ab 01.05.2026.

Ausstattung

Das prägende Element dieser Wohnung ist ihre konsequent durchdachte, raumintegrierende Ausstattung. Die Holz-Wendeltreppe als verbindendes Designelement, der freiliegende Dachstuhl mit Sichtbalken auf der Galerieebene und das Dreiecksfenster schaffen eine Wohnatmosphäre, die Bestandteil der Architektur ist – und sich nicht nachrüsten lässt.

Maßgefertigte Einbauten finden sich auf beiden Ebenen: Großzügige Einbauschränke im Wohnzimmer bieten reichlich Stauraum bei gleichzeitig stimmigem Erscheinungsbild. Auf der Galerie ergänzen ein integrierter Schreibtisch sowie passgenau eingebaute Schränke das Raumangebot optimal. In beiden Bädern nutzen die Einbauschränke die Dachgeometrie konsequent und schaffen so Stauraum, wo andere Wohnungen Verschnitt haben.

Das Bad auf der unteren Ebene verfügt neben Dusche, Badewanne und WC auch über einen Waschmaschinenanschluss – ein praktischer Mehrwert im Alltag. Das Bad auf der oberen Ebene besticht durch seine besondere Atmosphäre unter dem Dachstuhl mit natürlichem Licht durch das Dachfenster.

Der Balkon mit Terrakottafliesen, Pergola und Markise ist kein Nebenraum, sondern ein vollwertiger Außenwohnbereich mit Weitblick.

Die 2025 installierte Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung und Energieeffizienzklasse A sorgt für komfortables Heizen bei kalkulierbaren Nebenkosten. Die vollausgestattete Einbauküche sowie die Einbauschränke sind im Angebot mit Inbegriffen.

Für den maximalen Komfort stehen gleich zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Rheinstetten-Mörsch vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe einer gewachsenen Wohngemeinde und die Anbindung einer Stadt. Die Bachstraße liegt eingebettet in ein ruhiges, familienfreundliches Wohnviertel mit gepflegtem Straßenbild – und dennoch ist alles, was den Alltag erleichtert, in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die S-Bahn-Haltestelle Mörsch ist in ca. 3 Gehminuten zu Fuß erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Karlsruher Innenstadt – ideal für Pendler und all jene, die bewusst auf ein zweites Auto verzichten möchten. Ein DHL-Paketshop befindet sich praktischerweise direkt im Nachbargebäude.

Die Versorgungssituation ist ausgesprochen komfortabel: REWE, ALDI SÜD, Norma und Rossmann Drogerie befinden sich alle in der nahe gelegenen Hertzstraße und sind bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzend steht ein Penny-Markt in der Rheinaustraße zur Verfügung. Für Familien mit schulpflichtigen Kindern ist die Lage besonders attraktiv – ein Gymnasium ist fußläufig erreichbar.

Wer Natur und Erholung sucht, findet diese ebenfalls vor der Haustür: Rheinstetten grenzt unmittelbar an die Rheinauen mit ausgedehnten Rad- und Wanderwegen entlang des Rheins. Karlsruhe mit seinem vielfältigen kulturellen, gastronomischen und universitären Angebot ist in wenigen Minuten per S-Bahn oder Auto erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnbereich, 1. Ebene

Exposé - Galerie



Balkon, 1. Ebene



Küche, 1. Ebene

Exposé - Galerie



Küche, 1. Ebene



Gästezimmer, 1. Ebene

Exposé - Galerie



Gästebad mit WM, 1. Ebene



Wohnbereich, 1. Ebene

Exposé - Galerie



Galerie, 2. Ebene



Hauptbad, 2. Ebene

Exposé - Galerie



Hauptbad, 2. Ebene



Schlafzimmer, 2. Ebene

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich