

Exposé

Doppelhaushälfte in Rastatt

**Großzügig und sonnig: Haus mit Blick ins Grüne, Garage
EBK Rastatt in ruhiger Sackgasse**



Objekt-Nr. OM-454337

Doppelhaushälfte

Verkauf: **520.000 €**

76437 Rastatt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	218,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	4	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	166,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das ist ein Privatverkauf ohne Provision.

Bitte teilen Sie uns Ihre Telefonnummer in Ihrer Anfrage mit. Wir rufen Sie dann gerne schnellstmöglich zurück, um erste Fragen zu klären und ggf. einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Zum Verkauf steht eine sonnige und großzügige Doppelhaushälfte mit unverbaubarem Blick ins Grüne in direkter Parkrandlage (Fledermausschutzgebiet) in einer ruhigen Sackgasse.

Deswegen und weil der Garten keinen Zaun hat macht es überhaupt nichts, dass das Grundstück an sich recht klein ist.

Die Stadt mäht einem quasi den Garten.

Das Haus ist schön offen und großzügig vom Grundriss her. Durch die vier meterhohe Fensterfront kommt den ganzen Tag die Sonne (wenn sie scheint) und man hat wunderbaren Blick auf alten Baumbestand im Park.

Zwei weitere Zimmer wären bautechnisch und plätzmäßig möglich.

Direkter Zugang zur Garage vom Eingangsbereich aus ebenfalls möglich.

Garage und Stellplatz.

Erdgas, Energieeffizienz A

20 Laufminuten ins Zentrum von Rastatt

Schulen, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Das Haus liegt im Einzugsgebiet der Carl-Schurz-Schule. Grundschule mit Montessori-Zug.

Die Küche der Marke Nolte hat energieeffiziente Markengeräte und eine Steinarbeitsplatte.

Spülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank sind der schöneren Optik wegen voll integriert.

Die Insel hat von beiden Seiten Schränke.

Die Küche stammt von 2017 und ist in einem guten sehr gepflegten Zustand. Drei innenliegende Schubladenfronten sollten ausgetauscht werden.

3 Terrassen

Bild 9:

Möglichkeit für kleines Zimmer, deswegen ist hier eine Raumspartreppe, an die man sich schnell gewöhnt, verbaut. Eine normale Treppe würde ca. 2300 Euro kosten.

Man kann wunderbar den Wandel der Jahreszeiten durch die großen Fenster miterleben. Elektronische Rollläden in Küche und im großen Schlafzimmer.

Bezugspreis ab Dezember 2026 / Jan 2027

Es handelt sich um eine gebrauchte Immobilie und man sollte Schönheitsreparaturen und ggf. nach Geschmack eine Neueinrichtung des Bades mit einplanen (z.B. Waschbecken und Duschwand, im Gäste WC die Wände). Und

Die Heizung ist jedes Jahr gewartet und es stehen hier keine Arbeiten an.

Wir hatten nie einen Wasserschaden, oä. Die Leitungen und Rohre sind alle top, da muss nichts gemacht werden.

Das Haus hat eine super Dämmung: im Sommer kühl und im Winter gut zu wärmen. Strom und Gas sind natürlich verbrauchsabhängig, als 5-6 köpfige Familie bezahlen wir 190 Euro im Monat z.Z.

Grundsteuer bezahlen wir jährlich 275 Euro.

Makler, die ihre Dienste zur Vermittlung anbieten wollen, bitten wir uns NICHT anzuschreiben. Sollten Sie als Makler für einen Kunden anfragen, ist das natürlich in Ordnung. Zum jetzigen Zeitpunkt werden wir keine.n Makler beauftragen und Vertrag eingehen.

Großzügig und sonnig: Haus mit Blick i Grüne, Garage EBK Rastatt

Ausstattung

Wir wohnen seit 2017 in dem Haus und natürlich müssen Schönheitsreparaturen durchgeführt werden. Alles im Rahmen. Das Gäste-WC sollte neu gestrichen oder gefliest werden. Im großen Bad sollten die Waschbecken und die Duschwand ausgetauscht werden.

Die Küche ist sehr hochwertig und bedarf nur kleinerer Instandsetzungen. Die Böden sind aus Echtholz.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus liegt sehr ruhig in einer Sackgasse. Man hört Grillen und Vögel und morgens scheint die Sonne (natürlich nur wenn sie scheint) ins Badezimmer und auf die Frühstücksterasse bzw. den Esstisch.

Das Haus liegt im Einzugsgebiet der Carls-Schurz-Grundschule, die Realschule ist keine 6 Minuten weg. Zum Bahnhof von Rastatt läuft man um die 20 Minuten. Also ein Stadthaus mitten in der Natur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	31,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



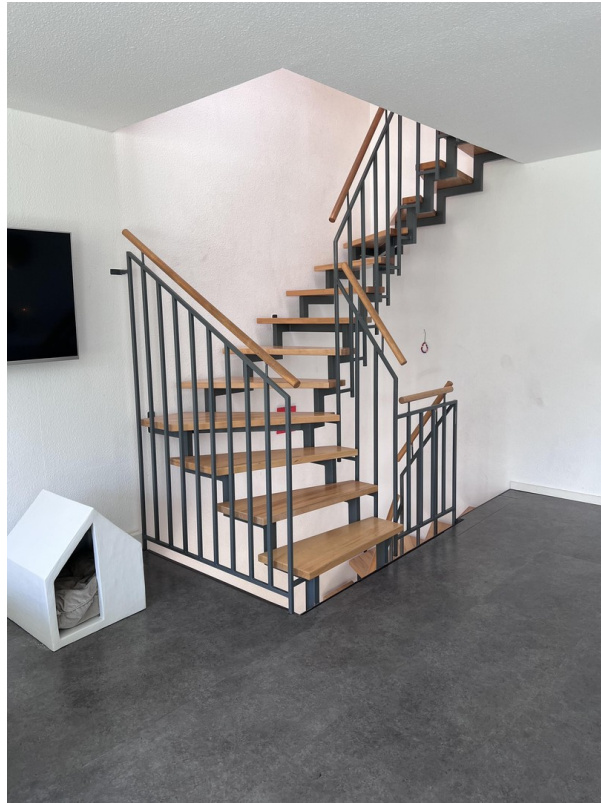
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



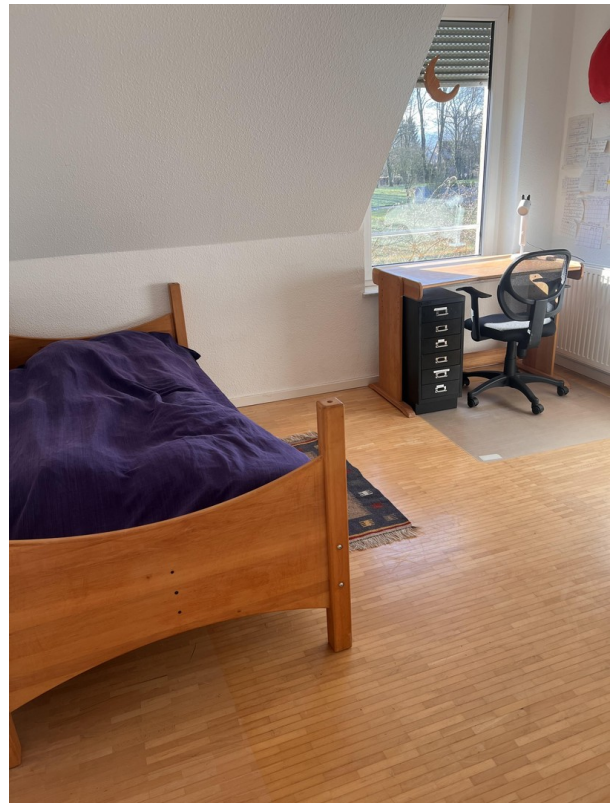
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

