

# Exposé

## Reihenendhaus in Rastatt

**Modern, energieeffizient und perfekt für Familien**



Objekt-Nr. OM-459307

### Reihenendhaus

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Sommer

76437 Rastatt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	239,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne und äußerst gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 2018 bietet 153 m<sup>2</sup> Wohnkomfort, verteilt auf 6 Zimmer, und befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen Rastatts – dem ruhigen, grünen und familienfreundlichen Joffre-Areal. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, energieeffizienter Technik und einer durchdachten Raumaufteilung macht dieses Haus zu etwas Besonderem.

Energieeffizient & zukunftssicher dank PV-Anlage

Ein besonderes Plus ist die Photovoltaikanlage mit Speicher, die dauerhaft Energiekosten reduziert und das Haus zu einer nachhaltigen, modernen Immobilie macht.

Wohnen mit Wohlfühlfaktor – Garten & Dachterrasse

Der eigene Garten bietet Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen – ideal für Familien oder alle, die gerne Zeit im Freien verbringen.

Zusätzlich wartet im Dachgeschoss eine kleine Dachterrasse, perfekt für ruhige Abendstunden oder den ersten Kaffee am Morgen.

✧\* Hochwertige Ausstattung, die überzeugt

Die offene Einbauküche mit Granitarbeitsplatte, Glasrückwand und hochwertigen Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Zwei voll ausgestattete Badezimmer (jeweils mit Dusche, eines zusätzlich mit Wanne) sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgen für maximalen Komfort im Alltag.

Im vollständig unterkellerten Haus befindet sich eine große Waschküche sowie ein geräumiger Lager- und Hobbybereich – ideal für Ordnungsliebhaber oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Komfortable Parkmöglichkeiten

Eine Garage direkt neben dem Haus sowie zusätzliche Stellplätze vor der Garage und vor dem Haus bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge.

Lage – alles, was Familien brauchen

Das Haus liegt im beliebten Joffre-Areal, einer modernen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ÖPNV sind bequem erreichbar.

Die Autobahnanschlüsse Richtung Karlsruhe und Baden-Baden sind nur wenige Minuten entfernt – ideal für Pendler.

Raumaufteilung – durchdacht & großzügig

Erdgeschoss:

- Flur 6,24 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC 5,8 m<sup>2</sup>
- Küche offen 7,35 m<sup>2</sup>
- Wohn/Essbereich 34,21 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit Pergola-Markise ca. 13 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

- Flur 3,55 m<sup>2</sup>

- Bad mit Dusche und Wanne 6,9 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 14,99 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 213,33 m<sup>2</sup>
- Büro/Gästezimmer 10,04 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

- Flur 1,17 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche und Wanne 6,83 m<sup>2</sup>
- Elternschlafzimmer 27,14 m<sup>2</sup>
- Ankleide 8,62 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse 4,21 m<sup>2</sup>

Keller:

- Flur 6,62 m<sup>2</sup>
- Lagerraum 29,14 m<sup>2</sup>
- Hausanschluss und Wäsche 15,08 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Rastatt, die Barockstadt am Rhein, bietet eine hohe Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, was schnelle Wege in die Innenstadt und umliegende Gemeinden ermöglicht. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden. Freizeitmöglichkeiten wie Parks, kulturelle Angebote und Sportvereine runden das attraktive Wohnumfeld ab.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,37 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

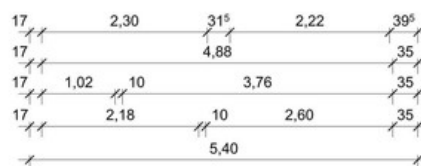
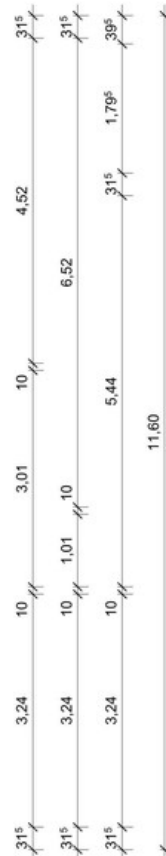


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



### Wohn- und Nutzflächen DG

Name	Fläche	Teiler	Fläche WoFIV
Dachstudio	26,81 m <sup>2</sup>	1	26,81 m <sup>2</sup>
Flur	1,17 m <sup>2</sup>	1	1,17 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	3,98 m <sup>2</sup>	2	1,99 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	15,58 m <sup>2</sup>	1	15,58 m <sup>2</sup>



0000-0202 - Joffre Areal - Rastatt -  
Häuser 1,2,10

04.

Grundriss DG Bem

Maßstab

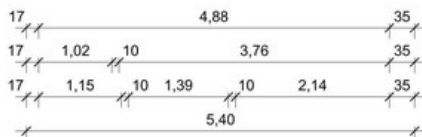
o.M.

Datum

18.11.2016

# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



### Wohn- und Nutzflächen EG

Name	Fläche	Teiler	Fläche WoFIV
WC	1,56 m <sup>2</sup>	1	1,56 m <sup>2</sup>
Diele	6,40 m <sup>2</sup>	1	6,40 m <sup>2</sup>
Küche	7,48 m <sup>2</sup>	1	7,48 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	33,75 m <sup>2</sup>	1	33,75 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,25 m <sup>2</sup>	2	5,63 m <sup>2</sup>



0000-0202 - Joffre Areal - Rastatt - Häuser 1,2,10

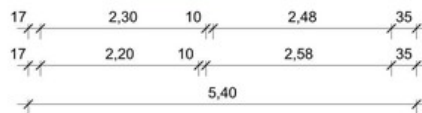
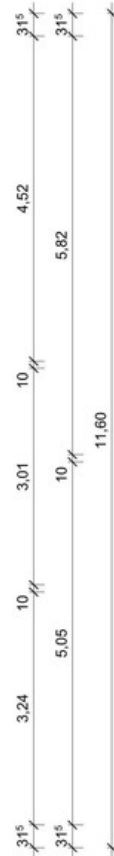
02. Grundriss EG Bem

Maßstab o.M.

Datum 18.11.2016

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss



### Wohn- und Nutzflächen OG

Name	Fläche	Teiler	Fläche WoFIV
Bad	6,90 m <sup>2</sup>	1	6,90 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,03 m <sup>2</sup>	1	13,03 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	14,55 m <sup>2</sup>	1	14,55 m <sup>2</sup>
Flur	3,47 m <sup>2</sup>	1	3,47 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	10,40 m <sup>2</sup>	1	10,40 m <sup>2</sup>



0000-0202 - Joffre Areal - Rastatt -  
Häuser 1,2,10

03.

Grundriss OG Bem

Maßstab

o.M.

Datum

18.11.2016

