

Exposé

Wohnung in Rastatt

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Rastatt, provisionsfrei – auf Wunsch kernsaniert



Objekt-Nr. OM-471554

Wohnung

Verkauf: **189.000 €**

76437 Rastatt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	64,04 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	125 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene, leerstehende 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Rastatt. Die Wohnung verfügt über ca. 64,04 m² Wohnfläche und besteht aus drei Zimmern, separater Küche, Badezimmer, Flur, Balkon und Kellerraum.

Die Wohnung befindet sich aktuell in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine ideale Grundlage für Eigennutzer, Handwerker oder Kapitalanleger, die eine Wohnung nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Besonders interessant: Auf Wunsch kann die Wohnung auch saniert und bezugsfertig übergeben werden. Der Umfang kann mit dem Käufer abgestimmt werden – beispielsweise neues Bad, neue Elektrik, neue Böden, neue Sockelleisten, gespachtelte und gestrichene Wände, neue Innentüren sowie weitere Modernisierungsarbeiten. Der Kaufpreis im aktuellen Zustand liegt bei 189.000 €. Bei kernsanierter Übergabe liegt der Kaufpreis je nach Umfang und Ausführung bei ca. 230.000 €.

Ein weiterer großer Vorteil sind die sehr niedrigen laufenden Kosten. Das monatliche Hausgeld liegt aktuell bei nur ca. 125 €. Davon entfallen ca. 105 € auf laufendes Hausgeld und ca. 20 € auf die monatliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Für eine 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und ca. 64 m² Wohnfläche ist das ein sehr attraktiver Wert.

Auch die Eigentümergemeinschaft macht einen geordneten Eindruck. Laut Protokoll der Eigentümerversammlung sind aktuell keine dringenden Reparatur- oder Instandhaltungsmaßnahmen bekannt. Energetisch steht das Gebäude ebenfalls solide da (Effizienzklasse E).

Die beigefügten Visualisierungen zeigen beispielhaft, wie die Wohnung nach einer Modernisierung aussehen könnte. Sie entsprechen nicht dem aktuellen Zustand, sondern dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsideen. Die tatsächlichen Ist-Bilder sind ebenfalls Bestandteil der Anzeige.

Ausstattung

Aktueller Zustand:

- 3 Zimmer
- ca. 64,04 m² Wohnfläche
- Balkon
- Kellerraum
- 1. Obergeschoss
- Badezimmer mit Fenster
- separate Küche
- Gas-Etagenheizung
- sanierungsbedürftiger Zustand
- sofort verfügbar / nach Vereinbarung

Optional modernisierte Übergabe durch den Verkäufer möglich:

- neues Badezimmer
- neue Bodenbeläge
- neue Sockelleisten

- gespachtelte und gestrichene Wände
- neue bzw. überarbeitete Deckenflächen
- neue Elektrik
- neue Innentüren nach Absprache
- Küchenvorbereitung oder Küche nach Vereinbarung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Keine Maklerprovision.

Lage

Die Wohnung befindet sich in guter Lage in Rastatt. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, Mehrfamilienhäusern, altem Baumbestand und einer ruhigen Wohnatmosphäre.

Die Straße wirkt angenehm grün und wohnlich. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindung, Innenstadt, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Rastatt gut erreichbar. Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, Balkon und praktischer Wohnungsgröße eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

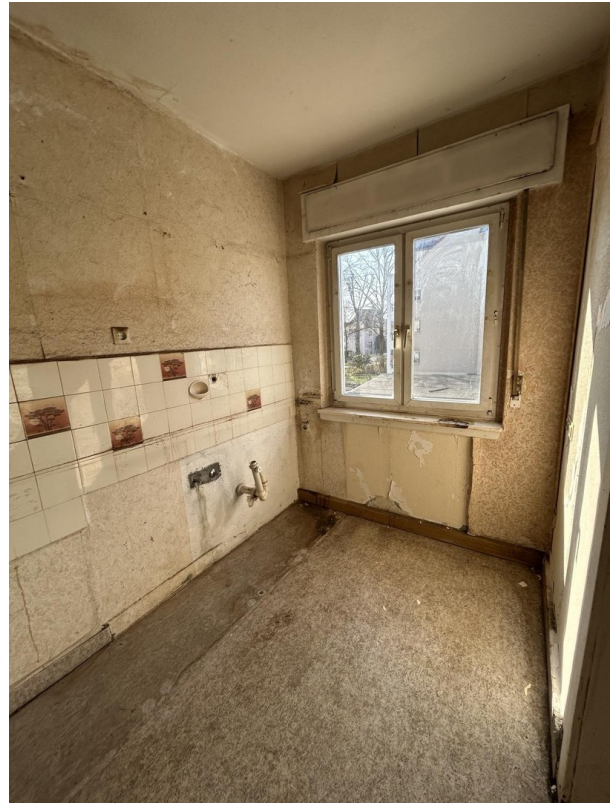


Ist-Zustand Wohnzimmer mit Bal

Exposé - Galerie



Visualisierung Küche



Ist-Zustand Küche



Visualisierung Bad und Flur

Exposé - Galerie



Ist-Zustand Bad



Ist-Zustand Flur



Visualisierung Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ist-Zustand Zimmer 2



Visualisierung weiteres Zimmer

Exposé - Galerie



Ist-Zustand Zimmer 3



Balkon / Ausblick

Exposé - Galerie



Außenansicht Gebäude



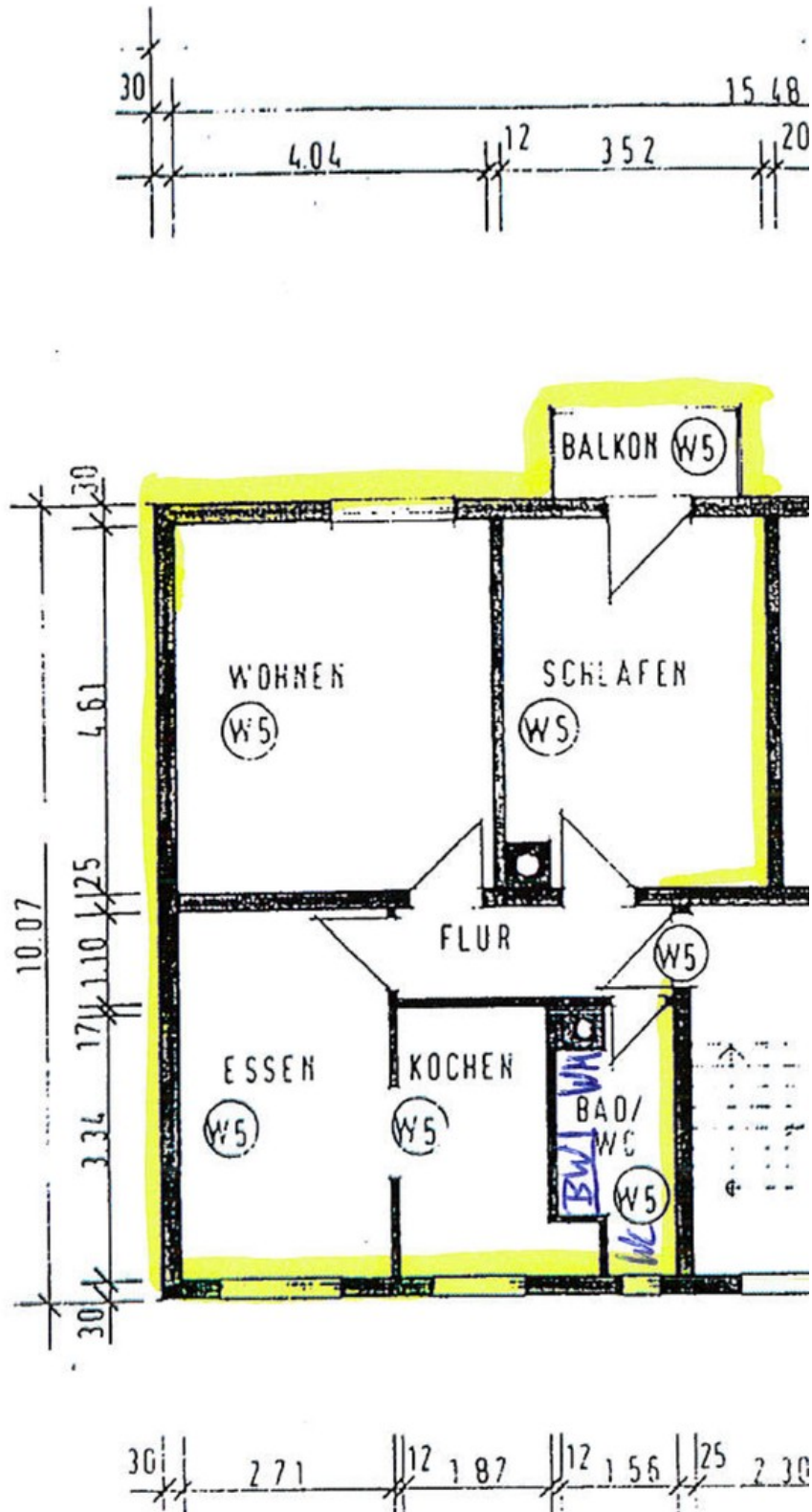
Treppenhaus

Exposé - Galerie



Straße / Umfeld

Exposé - Grundrisse



Grundriss