Internal

Expose

Attraktive Kapitalanlage:

Moderne, helle barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung (99 m²) in zentraler Lage von Rastatt – sehr gut vermietet



Bahnhofstraße 22 in 76437 Rastatt
Tel.: 0177 716 70 51 (Keine Markler!)

Daten:

Objekttyp	Wohnung
Nutzungsart	Wohnen
Baujahr	1987
Wohnfläche	ca. 99qm
Anzahl Zimmer	3
Ausstattung	EBK, Granitböden, Marmorfliesen, barrierefrei, Aufzug im Haus
Stellplätze	2 Stellplätze in der Tiefgarage

Technische Ausstattung:

- TV-Sat-Anlage
- Glasfaserkabel-Direkt-Hausanschluss

Ausstattung

Heizungsart	Gas-Zentralheizung
Lage	Zentrale Lage in Rastatt
Boden	Hochwertige Granitböden, Marmorfliesen, Design-Laminatböden
Wände und Decken	Alle Innenwände tapeziert und weiß gestrichen
Fenster	Kunststofffenster zweifach verglast
Bad	Bad mit großer Dusche
Anzahl Badezimmer	Bad + WC separat
Küche	EBK, voll ausgestattet
Aufzug Hausmeisterservice	Barrierefrei
Kaufpreis	**190.000 € + zwei TG-Plätze**

Modernisierung am Allgemeineigentum:

2013	Einbau eines Blockheizkraftwerkes Erneuerung Hydraulikblock Pflasterarbeiten
2015	Neues Parksystem Tiefgarage Neue Sitzablagen im Innenbereich
2016	Austausch RWA-Fenster Neue Toranlage Sicherheitsbeleuchtung Zusätzliche Kamera Tiefgarage Aufschaltung Stromzähler für BHKW



BESCHREIBUNG

Diese moderne und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung vereint großzügiges Wohnen mit hohem Komfort und einer attraktiven, zentralen Lage im Rastatter Hilberthof. Auf ca. 100 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der ein angenehmes Wohngefühl schafft, sowie eine praktische Einbauküche.

Trotz der zentralen Lage überzeugt die Wohnung dank ihrer hofseitigen Ausrichtung mit einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre. Ein barrierefreier Zugang über den Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort. Die 2 Tiefgaragenstellplätze für zusammen 30.000 € direkt im Haus runden das attraktive Angebot ab. Für ein gepflegtes Wohnumfeld und einen sorgenfreien Alltag sorgt zudem der professionelle Hausmeisterservice.

Die Wohnung ist derzeit sehr gut vermietet und bietet damit eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf eine attraktive Immobilie in gefragter Lage legen.



Wohnbereich

Der großzügig gestaltete Wohnbereich überzeugt durch seine helle und freundliche Atmosphäre. Großflächige Fensterfronten sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall und verleihen dem Raum eine offene, einladende Wirkung. Der hochwertige Laminatboden in warmer Holzoptik unterstreicht den wohnlichen Charakter und schafft eine harmonische Verbindung zwischen modernem Stil und gemütlichem Ambiente. Hier entsteht ein behaglicher Rückzugsort, der zum Entspannen, Verweilen und Wohlfühlen einlädt.









Küche

Der edle Granitboden in der Einbauküche unterstreicht die zeitlose Eleganz des Raumes und sorgt für eine pflegeleichte Oberfläche. Durch das große Fenster ist die Küche angenehm lichtdurchflutet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.





Virtuelles Home Staging - digital eingerichteter Raum

Eingangsbereich / Flur

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger, offen gestalteter Flur, der durch sein helles und freundliches Ambiente überzeugt. Die hellen Wandflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und lassen den Eingangsbereich besonders einladend wirken. Der hochwertige Granitboden setzt einen stilvollen Akzent und verleiht dem Flur eine edle, zeitlose Optik. Insgesamt entsteht ein harmonischer erster Eindruck, der den modernen und gepflegten Charakter der Wohnung unterstreicht und Sie herzlich willkommen heißt.





Virtuelles Home Staging - digital eingerichteter Raum

Schlafzimmer

Das großzügige Schlafzimmer überzeugt mit viel Platz und einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Große Fenster sorgen für angenehmes Tageslicht, das den Raum einladend und wohltuend gestaltet. Der Laminatboden in warmer Holzoptik rundet das harmonische Gesamtbild perfekt ab und schafft ein behagliches Ambiente zum Entspannen.





Kinderzimmer / Büro

Das flexible Büro- oder Kinderzimmer besticht durch seine hellen Fenster, die für viel Tageslicht sorgen und den Raum freundlich wirken lassen. Der Laminatboden in warmer Holzoptik schafft eine gemütliche und zugleich praktische Grundlage für Arbeiten, Spielen oder Lernen. Ein vielseitig nutzbarer Raum, der sich individuell an Ihre Bedürfnisse anpasst.





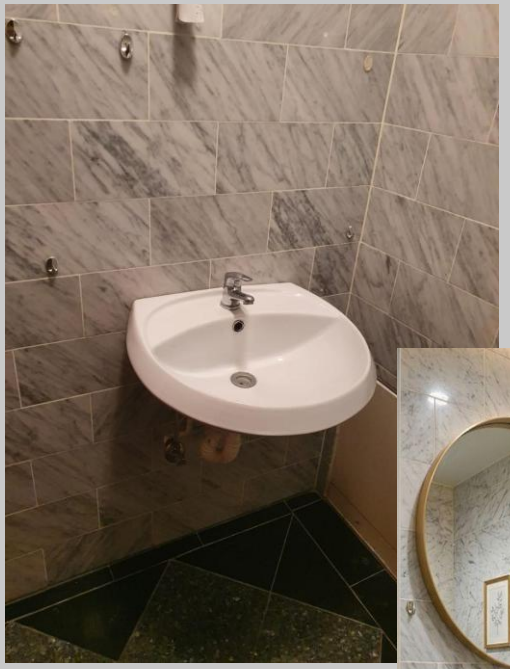


WC / Bad

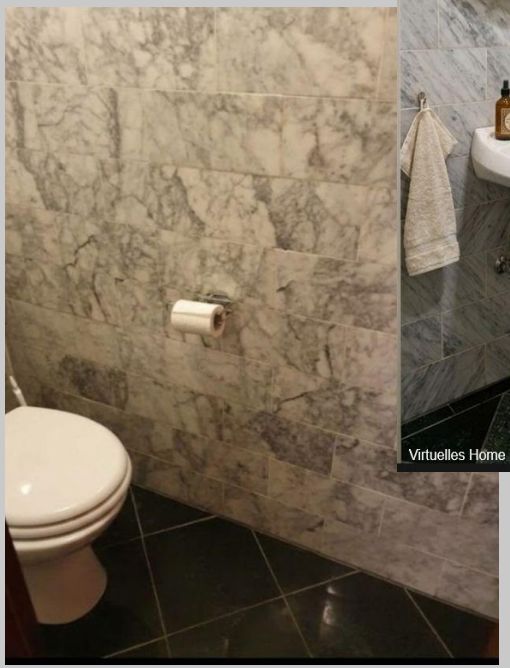
Das separate WC sowie das Badezimmer sind stilvoll und pflegeleicht mit hochwertigen Granitböden sowie Marmorfliesen ausgestattet. Die klare Linienführung und die edlen Materialien schaffen ein modernes, zeitloses Ambiente. Das Bad verfügt über eine komfortable Dusche und bietet ausreichend Platz für eine praktische Alltagsnutzung.









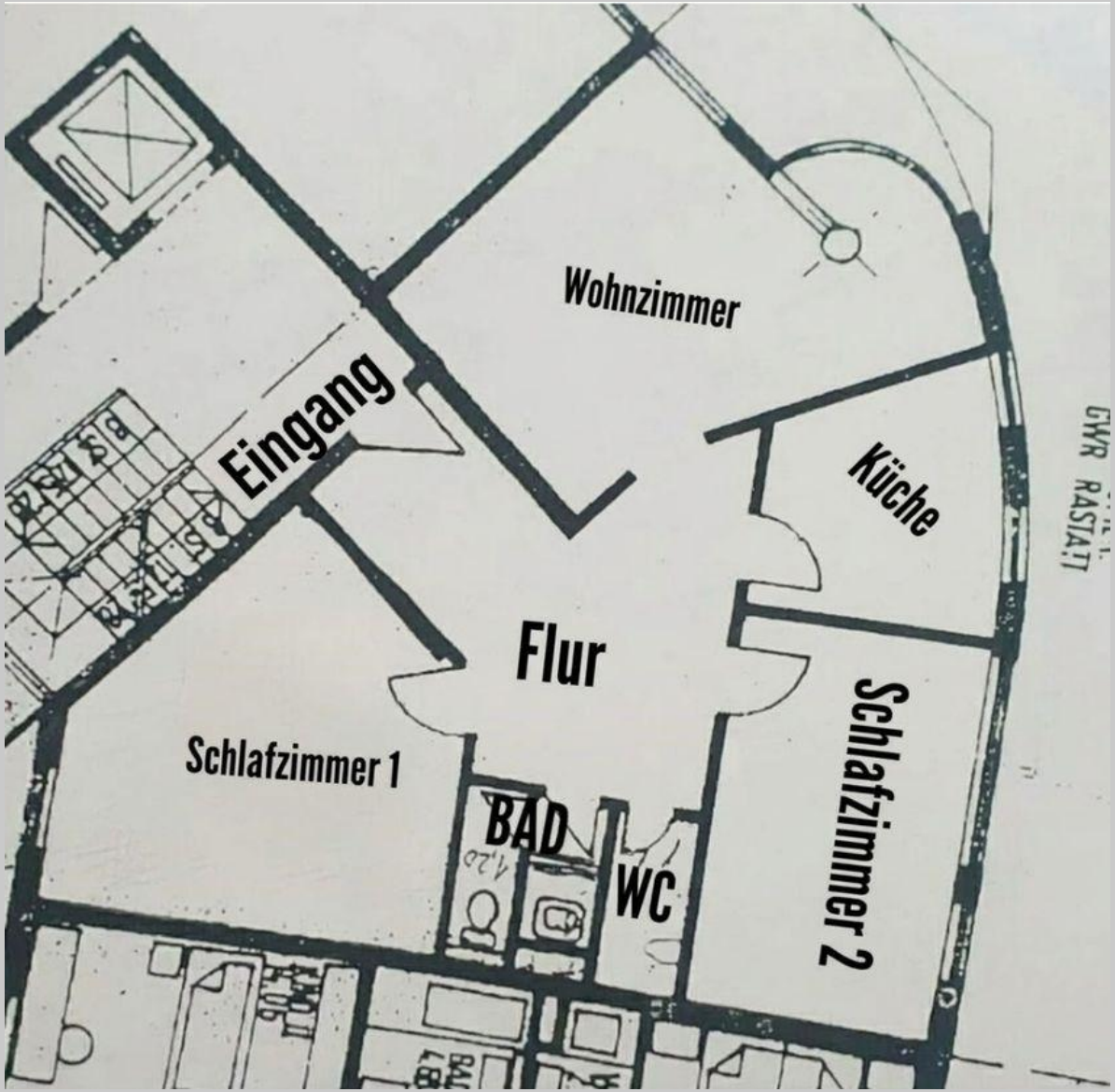


Außenbereich

Der Außenbereich besticht durch seine zentrale Lage mitten im Herzen von Rastatt und bietet dennoch eine ruhige Rückzugsmöglichkeit im idyllischen Innenhof. Eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und privater Ruhe Oase.

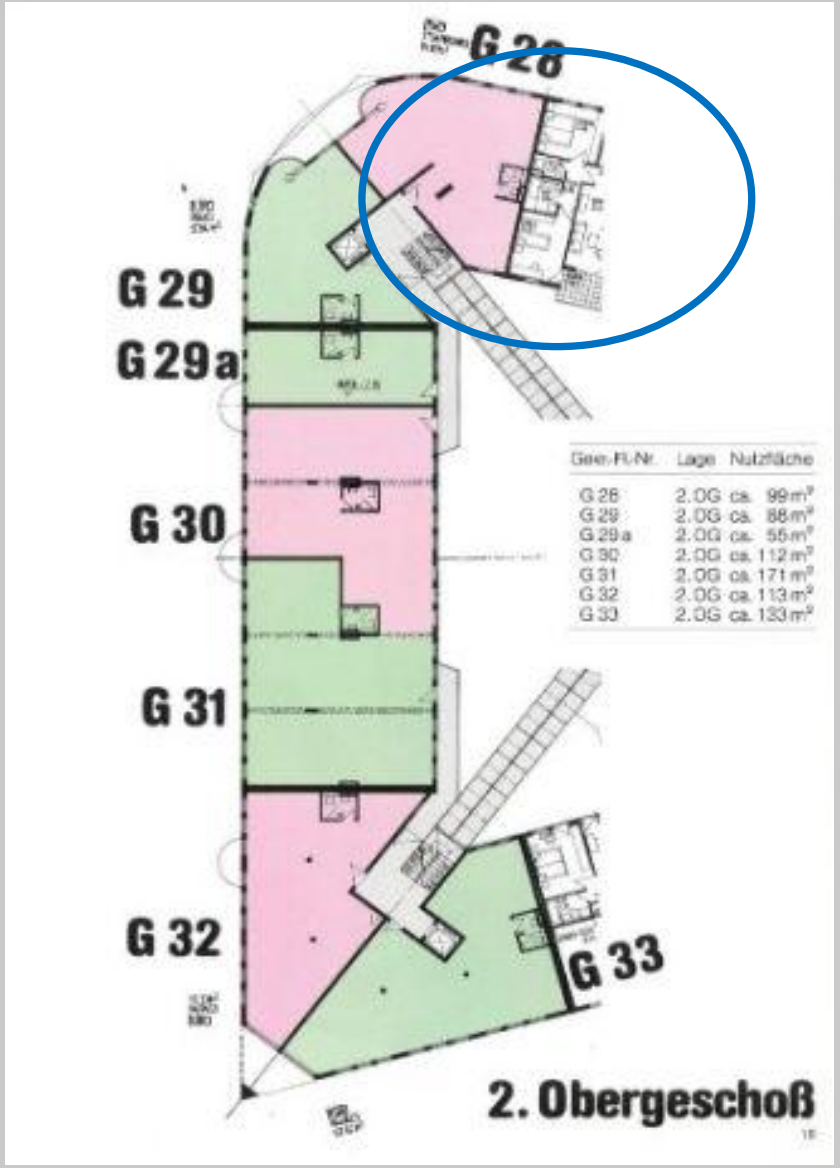


Grundriss


Wohnzimmer
Eingang
Küche
Flur
Schlafzimmer 1
BAD
WC
Schlafzimmer 2

ÜBEBLICK

Bei der zum Verkauf stehenden Immobilie handelt es sich um die Wohneinheit G28 gemäß dem beigefügten Lageplan.



LAGE

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Rastatter Hilberthof. Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, von der historischen Innenstadt über die Rheinauen bis hin zum Schwarzwald, runden die attraktive Lage ab. Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Bahnhofstraße in Rastatt liegt **in unmittelbarer Nähe** zu

- Mercedes-Benz Werk Gaggenau (10 km)/ Rastatt (2 km);
- Kindergärten, Schulen (ca. 1 km);
- Einkaufsmöglichkeiten, direkt an der Schloss Galerie (ca. 200 Meter);
- Bäckerei, Lebensmittelgeschäfte (ca. 200 Meter);
- Apotheke im Hilberthof;

in der Nähe (<30 km) zu

- Baden-Baden;
- Karlsruhe;
- Diverse Freizeit- und Erholungsangebote

Autobahnanschluss A 5 Rastatt-Nord und Rastatt-Süd (<5 km)

Attraktive Kapitalanlage:
Moderne, helle 3-Zimmer-Wohnung (99 m²) in zentraler Lage von Rastatt – sehr gut vermietet

Bitte richten Sie Ihre Anfrage an die folgende E-Mail-Adresse:

aynur.yilmaz86@web.de/ Tel.: 0177 7167051

mit Angabe Ihrer vollständigen ANSCHRIFT und TELEFONNUMMER.

Wir werden uns mit Ihnen in Verbindung setzen

Makler-Anfragen werden ignoriert!

Hinweis: Einige Bilder in diesem Exposé zeigen digitale Einrichtungsvorschläge bzw. KI-Visualisierungen (virtuelles Home Staging), um das Potenzial der Räume zu verdeutlichen. Die gezeigten Möbel/ Einbauten sind nicht Teil des Angebots.

Alle Angaben in der Immobilienanzeige sowie in diesem Exposé beruhen auf der uns vorhandenen Informationen und Unterlagen, die von Interessenten nach Wunsch eingesehen werden können. Eine Haftung, insbesondere für Druckfehler, ist ausgeschlossen.