

Exposé

Wohnung in Rheinstetten

Helle 4 ZKBB Wohnung in gepflegter Immobilie



Objekt-Nr. OM-316673

Wohnung

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Gereke

Mörscher Straße 9a
76287 Rheinstetten
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Rheinstetten wartet auf Sie.

In direkter Nähe zur „neuen Stadtmitte“ liegt diese großzügige Wohnung im zweiten OG in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2011/2012. Ein Aufzug bietet einen bequemen Zugang, falls die Einkäufe mal etwas schwerer ausfallen. Das Haus ist mehrheitlich Eigentümer bewohnt. Es bestehen keinerlei Rückstände bzgl. Hausgeldzahlungen und das Rücklagenkonto ist vernünftig gefüllt.

Der offene klimatisierte (Einbau 2023) Wohn-/Essbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Die bodentiefen Fenster und der direkte Zugang auf den Süd-Balkon verstärken zusätzlich den freundlichen lichtdurchfluteten Eindruck. Die Marken Küche mit Bosch Einbaugeräten ist selbstverständlich im Preis enthalten.

Drei weitere Zimmer bieten die flexible Möglichkeit zur Nutzung als Arbeits-, Schlaf-, Kinder- oder Spielzimmer. Eins davon ist mit einem direkten Zugang auf den Balkon ausgestattet und bietet die Möglichkeit einer Ofen-Installation. Jedes verfügt über ein bodentiefes Fenster. Zusätzlich bietet die Wohnung ein Tageslichtbad mit Badewanne und bodentiefer Dusche. Ein innenliegendes Gäste-WC und eine separate Abstellkammer runden den Wohnraum ab. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und besitzen eine lärmindernde Isolierverglasung. Eine Video-Gegensprechanlage bietet die Möglichkeit vorab zu sehen wer klingelt.

Selbstverständlich gehört ein abschließbares Kellerabteil zu dieser Wohneinheit hinzu. Separate Wasch-, Trocken- und Fahrradräume im Keller bieten ausreichend Platz um die Hausarbeit entsprechend in den Keller zu verlagern.

Zu der Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der für 15.000€ mitzuerwerben ist. Auf dem Grundstück befinden sich elf weitere allgemeine Stellplätze.

Die Wohnung ist aktuell ungekündigt vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 10.212€.

Ausstattung

Ausstattung

- klimatisierter Wohnraum (Einbau 2023)
- Süd-Balkon für entspannte Stunden
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Tiefgaragenstellplatz
- großzügige Gemeinschaftsräume im Keller
- Aufzug
- hoher Energiestandard
- Einbaumöglichkeit für einen Holzofen
- Hausmeisterservice für Treppenhausreinigung, Mülltonnen und Winterdienst

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Preis ist Verhandlungsbasis. Kein Bieterverfahren.

Es befinden sich zwei Wohnungen in der Immobilie im Besitz. Es wird nur eine vermietete verkauft. Die zweite bleibt weiterhin von der Familie bewohnt. Die Bilder stammen teilweise aus der zweiten baugleichen Wohnung (Zimmer 2 und 3; Bad)

Lage

Rheinstetten und insbesondere die Lage der Wohnung ist ideal für Berufspendler. Die nächste Stadtbahnhaltestelle (Oberfeldstraße S2) liegt in direkter Umgebung (fußläufige Entfernung). Die A5 ist mit dem Auto innerhalb von wenigen Minuten zu erreichen und auch das Zentrum von Karlsruhe ist nur circa 10 km entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich

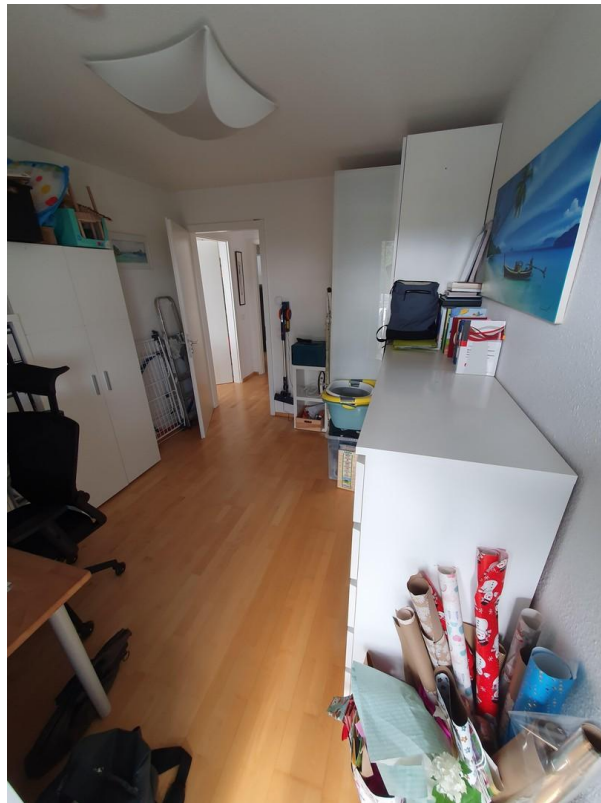


Südbalkon

Exposé - Galerie



Flur und Wohnungstür

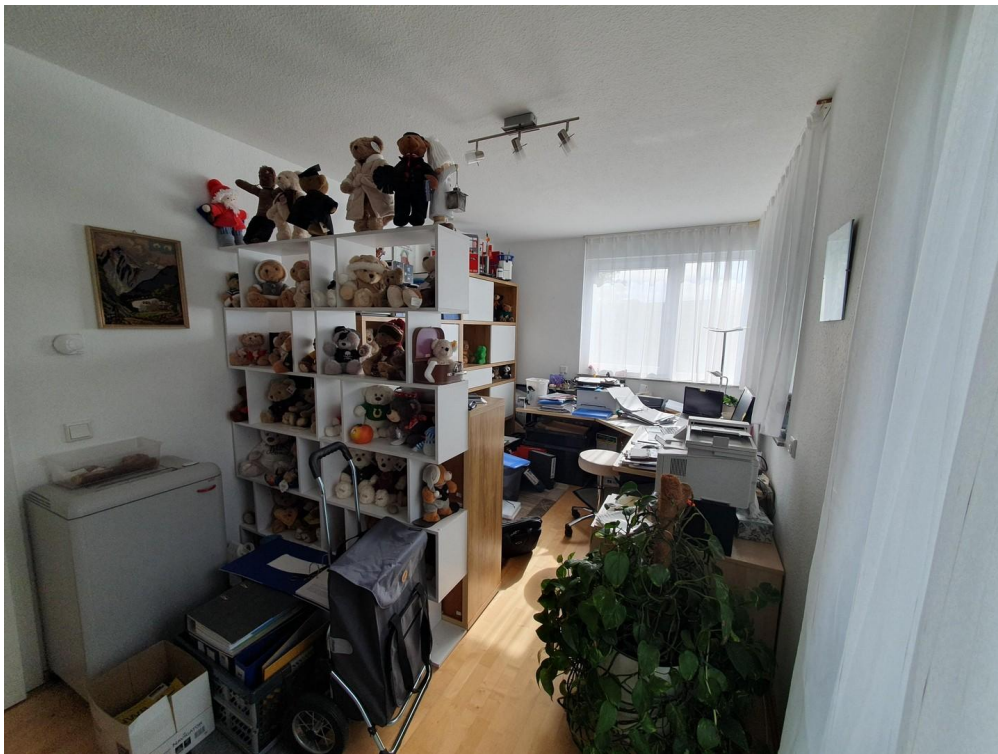


Zimmer 1 von Balkontüre aus

Exposé - Galerie



Zimmer 1 von Zimmertüre aus



Zimmer 2

Exposé - Galerie

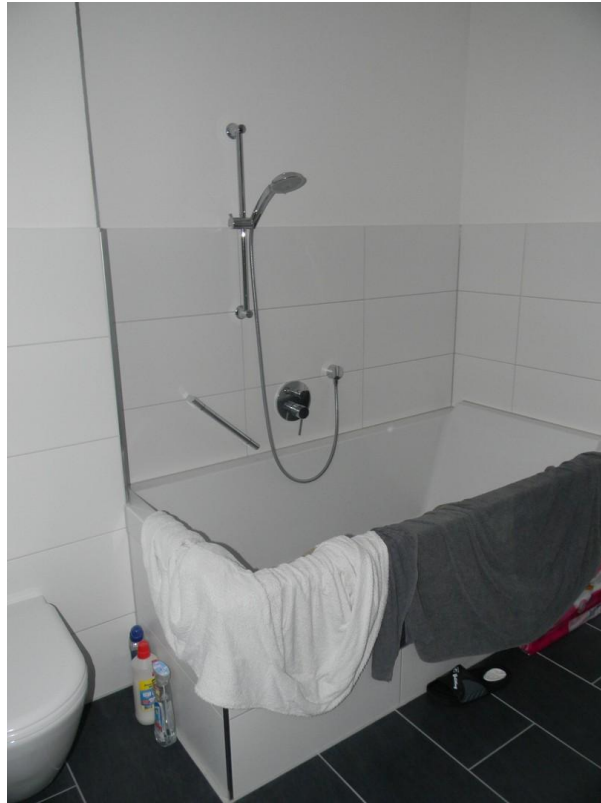


Zimmer 3



Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



und Badewanne



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC

Exposé - Grundrisse

