

# Exposé

## Reihenhaus in Rastatt

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-318292

**Reihenhaus**

Verkauf: **575.000 €**

Rheinauer Ring  
76437 Rastatt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	262,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	178,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein modernes Reihenhaus (mittlere Reihe) mit Flachdach in Rastatt Nahe Daimler Werk steht hier zum Verkauf.

Das Haus hat eine Grundstücksfläche von 262 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche beträgt 210 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche 179 m<sup>2</sup>. Optimal für eine Familie mit Kindern geeignet.

Wenn Sie sich schon immer den Traum von einem eigenen Haus verwirklichen wollen, dann übertrifft dieses Haus all Ihre Erwartungen.

Das Haus ist in der Einliegerwohnung und im Erdgeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Küche ist brandneu von diesem Jahr (2024) im Wert von 20.000 € und im Preis enthalten. Das Wohnzimmer hat einen Zugang zur Terrasse mit großem Garten mit einem geräumigen Gartenhaus.

Das Badezimmer ist der einzige Raum in der oberen Etage mit Fußbodenheizung. Es ist 2016 saniert und renoviert worden und entspricht dem absoluten Traum von Entspannung und Wohlbefinden. Die beiden Schlafzimmer im OG werden mit einem großen Balkon verbunden auf dem Sie die morgendliche Sonne genießen können.

Das Dach wurde im Jahr 2021 aufgearbeitet. Die Garage für ein PKW befindet sich ca. 30 m vom Haus entfernt und ist ebenfalls im Preis enthalten.

Die Einliegerwohnung mit 38 m<sup>2</sup> ist ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Eine Küche, ein Bad mit Badewanne und Zugang zum Garten zeichnet die Einliegerwohnung aus.

Im Kellerbereich ist eine Entkalkungsanlage und eine neue Gasheizung von BOSCH vom letzten Jahr (2023) eingebaut, die das Haus optimal warm hält. Die Option zum Ausbau einer Wärmepumpe ist hier gegeben.

Bei Interesse und einer vorliegenden Bankbestätigung geben wir Ihnen gerne mehr Auskunft und beantworten Ihnen alle Fragen bei einem ersten telefonischen Austausch. Eine Besichtigung können wir gerne im Anschluss vereinbaren.

Anfragen von Maklern und anderen Dienstleistern werden nicht beantwortet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

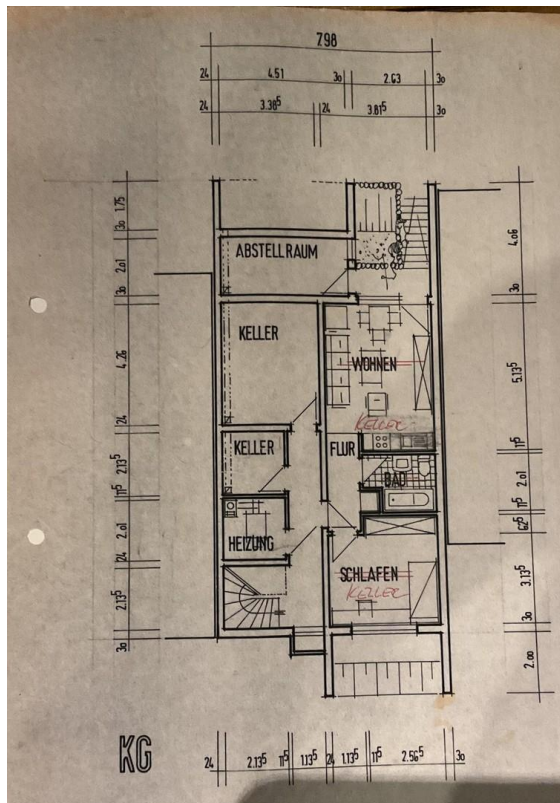
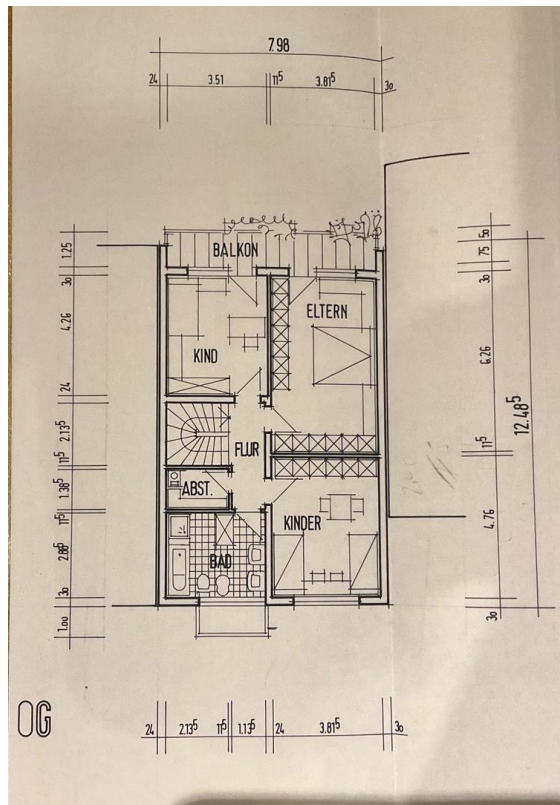


# Exposé - Galerie

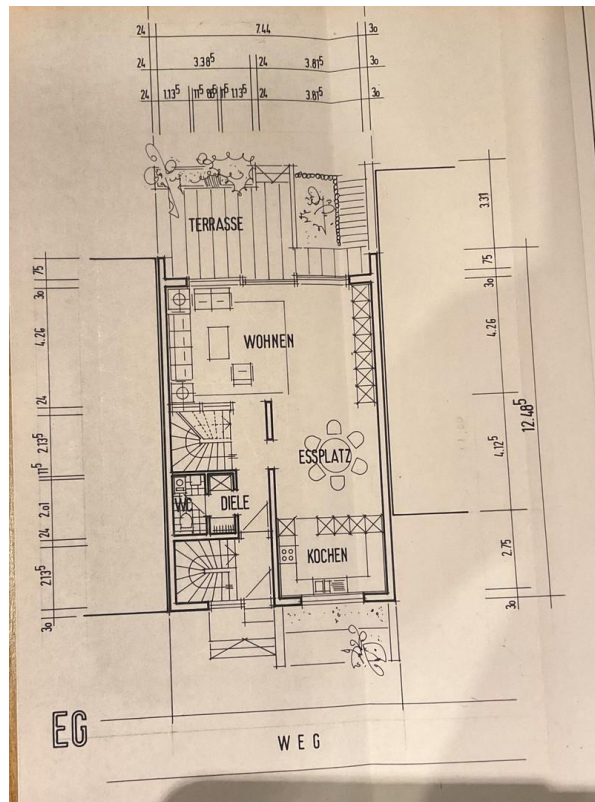




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



<b>Wohnflächenberechnung: Untergeschoß</b>			
Schlafen	3,81 x 3,13	=	11,92 qm
Bad + WC	2,56 x 2,01	=	5,15 qm
Wohnen (Zimmer)	5,13 x 3,81	=	19,55 qm
Flur	2,01 x 1,13	=	2,27 qm
	Wohnfl. UG.	=	38,89 qm
			38,89 qm
			=====
<b>Wohnflächenberechnung: Erdgeschoß</b>			
Kochen	3,81 x 2,75	=	10,47 qm
Essplatz	4,12 x 3,81	=	15,70 qm
Wohnen	7,44 x 4,26	=	31,69 qm
WC	2,01 x 1,13	=	2,27 qm
Diele	2,01 x 0,89	=	1,79 qm
	+ 4,12 x 1,13	=	4,65 qm
	Wohnfl. EG.	=	66,58 qm
			66,58 qm
			=====
<b>Wohnflächenberechnung: Obergeschoß</b>			
Bad	3,51 x 2,88	=	10,11 qm
Abstr.	2,13 x 1,38	=	2,94 qm
Kinder	4,76 x 3,81	=	18,14 qm
Kind	4,26 x 3,51	=	14,95 qm
Eltern	6,26 x 3,81	=	23,85 qm
Flur	3,62 x 1,13	=	4,09 qm
	Wohnfl. OG.	=	74,08 qm
			74,08 qm
			=====
			179,55 qm
	- 3% f. Putz		5,38 qm
	- Kamin		0,32 qm
	Gesamtwohnfläche:		173,85 qm
			=====
			140,6
<b>Berechnung des umbauten Raumes:</b>			
KG.	14,04 x 7,98 x 2,58	=	289,061 cbm
EG.	12,48 x 7,98 x 2,75	=	273,873 cbm
OG.	12,48 x 7,98 x 2,75	=	273,873 cbm
	Umbauter Raum zusammen:	=	836,807 cbm
			=====
Rastatt, den 16. August 1995			
Der Bauherr:		Der Planer und Bauleiter:	