

# Exposé

## Wohnung in Rastatt

**Vermietete 3-Zi-whg. in beliebter Gartenstadt/ Zay im stilvollen-historischen Altbau - Zentrumsnah**



Objekt-Nr. OM-321340

### Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

76437 Rastatt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1937	Energieträger	Gas
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere Eigentumswohnung in der beliebten Gartenstadt im Zay, Rastatt. Das schöne Gebäude mit 6 Wohneinheiten aus 1937 bekam vor einem Jahr einen frischen Fassadenanstrich und erstrahlt jetzt wie ein Schmuckstück. Architektonisch ist das Mehrfamilienhaus vom Stil einer Stadtvilla. Auch das Treppenhaus wurde komplett renoviert, sodass die massive Steintreppe jetzt einen schönen Kontrast zu den hellen Wänden bietet.

Die Wohnung im 1.OG bietet 3 Zimmer, die auf Grund des komfortablen Grundrisses, alle aus dem Flur begehbar sind. Wohnzimmer und beide Schlafzimmer sind weder zu groß noch zu klein und bieten eine optimale Raumnutzung. Die Küche ist groß und bietet auch Platz für einen Esstisch für bis zu 6 Personen. Aus der Küche gelangt man auf den Balkon. Das Bad ist mit einer Bade- Duschkombi ausgestattet, einer Toilette und einem Waschtisch.

Das Warmwasser sowie die Heizung wird über eine Etagenheizung bereitete die 2018 komplett erneuert wurde.. Die Fenster sind aus 2009 Kunststoff-Doppelverglast. Die Elektrik ist 3-Adrig und aktuell. der Energieausweis ist zwar auf dem Wert "H" (Bedarf), jedoch ist dieser deutlich besser, wenn dieser rein nach (Verbrauch) erstellt wird. Dann ist der Wert bei 180 kWh mit einem Wert "F".

Die Wohnung ist langjährig vermietet und erzielt aktuell eine Kaltmiete von 590 €/ Monat. Die Ausstattung ist gepflegt. Natürlich kann nach Geschmack die Ausstattung auch renoviert werden, jedoch gibt es keinen renovierungsstau.

Bitte beachten Sie, dass der Eigennutz erst nach 2,5 Jahren angemeldet werden darf, da das Gebäude erst letztes Jahr in Eigentumswohnungen geteilt wurde und den Mietern eine Schonzeit von 2,5 Jahren eingeräumt werden muss.

Bei einem Kaufpreis von 2600 €/m<sup>2</sup> in einer wirklich guten Lage, lohnt es sich bei Eigennutzern zuzugreifen und nach relativ kurzer Zeit die Wohnung auf Eigennutz anzumelden.

Zur Wohnung gehört noch eine Gartenparzelle von ca. 60 m<sup>2</sup>, die nur vom neuen Eigentümer genutzt werden darf. Ein Keller ist natürlich auch dabei.

Das Gebäude wird von einer professionellen Hausverwaltung verwaltet.

Melden Sie sich, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	315,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Wohnen

# Exposé - Galerie



Schlafen 2



Bad

# Exposé - Galerie

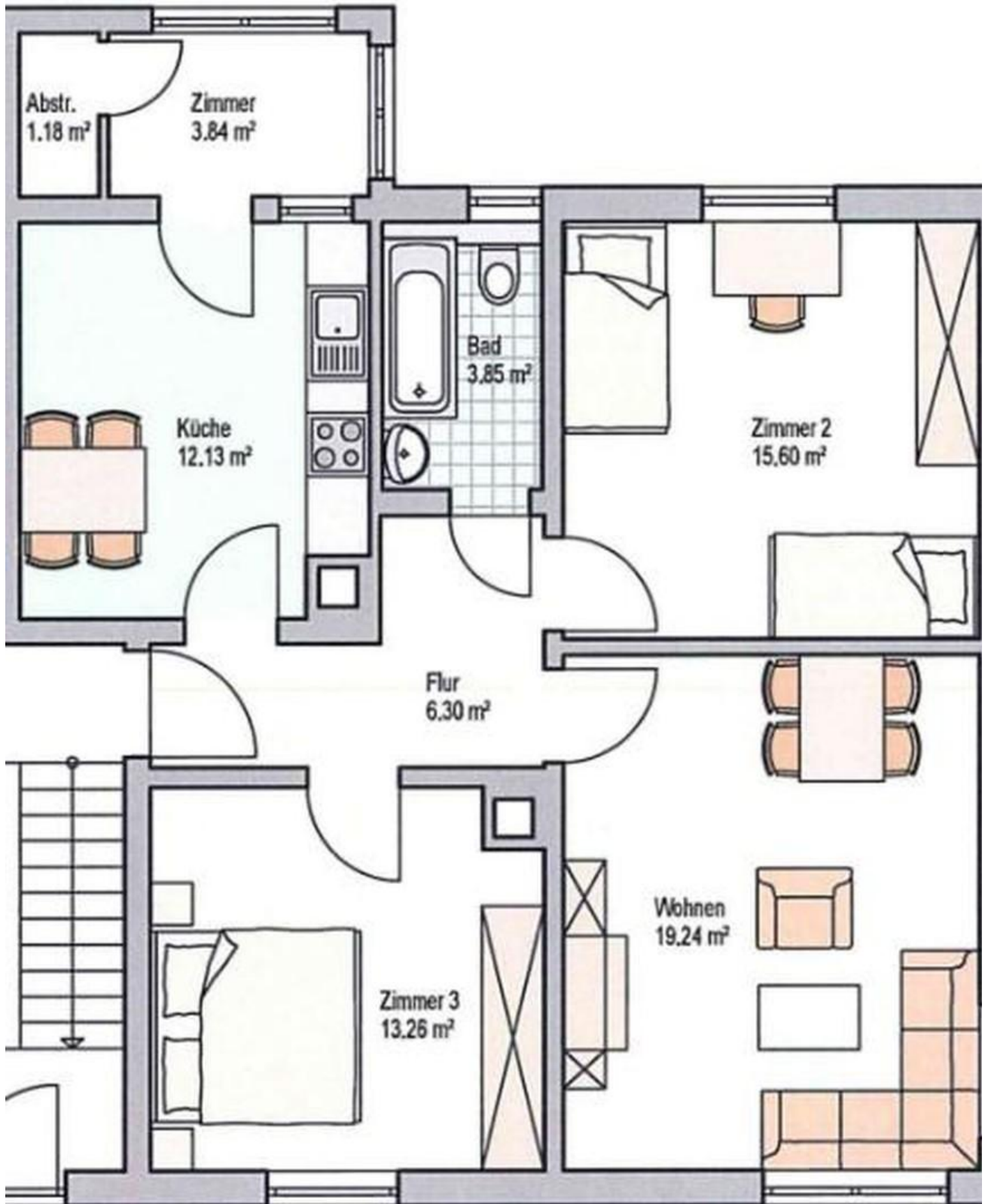


Flur Zugang zu allen Räumen



Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung