

**** Erstbezug nach Sanierung! Dachgeschoss mit Wow-Effekt! 3-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz und Balkon**

Objekt: VWO2002001-17 • 76437 Rastatt
800,00 €



Ihre Ansprechpartnerin

Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn

T 07243-5148236 | M 01517-4535784

l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Daten

Technische Angaben

ImmoNr VWO2002001-17

Geografische Angaben

Straße Alte Bahnhofstr.
Hausnummer 1
PLZ 76437
Ort Rastatt
Land Deutschland

Preise

Kaltmiete 800,00 €
Möblierungszuschlag 50,00 €
für Einuküche
Nebenkosten 180,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten enthalten
Kautio 2.550,00 €
Warmmiete 1.060,00 €
Stellplatzmiete 30,00 €
Stellplatzanzahl 1

Flächen

Wohnfläche ca. 65 m²

Anzahl Zimmer 3
Anzahl Schlafzimmer 2
Anzahl Badezimmer 1

Ausstattung

Etage 4
Etagenzahl 4
Heizungsart Zentralheizung
Stellplätze 1 Freiplatz à 30,00 €
(Miete)
Balkon Ja
Moebliert Teil

Zustand

Zustand Erstbezug nach
Sanierung
Letzte Modernisierung 2026
Baujahr lt. 1980
Energieausweis
Energieausweis Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch 93,7 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 08.04.2029
bis
wesentlicher Gas
Energieträger

Ihre Ansprechpartnerin

Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn

T 07243-5148236 | M 01517-4535784

l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Beschreibung

****Großzügig wohnen unter einem frisch sanierten, energieeffizienten Dach – Ihr neues Zuhause in Rastatt!****

Diese großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen und freundlichen Räumen sowie einem angenehmen Wohnambiente. Der Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein, während eine praktische Abstellkammer zusätzlichen Stauraum bietet. Die Einbauküche und der eigener Stellplatz runden das attraktive Wohnungsangebot ab. Die umfangreichen Sanierungsarbeiten am Dach sowie die energetische Modernisierung der Fassade mit einer zeitgemäßen Wärmedämmung sind inzwischen abgeschlossen. Die Wohnung ist zum 15.11.2026 bezugsfertig und wartet auf ihre neuen Bewohner – nutzen Sie die Gelegenheit zum Erstbezug nach der Sanierung!

Die Kosten für Strom, Telefon, Internet und GEZ-Gebühren rechnen die neuen Mieter direkt mit den dafür zuständigen Energieversorgern bzw. Dienstleistern ab.

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt uns vor - dieser kann bei der Besichtigung eingesehen werden. Der erfasste Energieverbrauch des Gebäudes befindet sich bei 93,7 kWh/m²/Jahr - dies entspricht der Energieeffizienzklasse C.

Lage

RASTATT befindet sich etwa 22 Kilometer südwestlich von Karlsruhe und etwa zwölf Kilometer nördlich von Baden-Baden und verfügt über eine herrliche Fußgängerzone mit Marktplatz und vielen Sehenswürdigkeiten aus der Zeit des Barocks sowie ein vielfältiges Angebot an kulturellen Highlights. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Kindergärten sowie Schulen sind in der Nähe vorzufinden. Der BAB-Anschluss Rastatt (A5) mit Fahrtrichtung Frankfurt / Basel befindet sich ebenfalls in bequemer Reichweite. Unsere Wohnung befindet sich im DG eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten unweit der Rastatter City und des Rastatter Bahnhofes - in der ALTEN BAHNHOFSTRASSE.

MEHR INFOS ZUM ORT: www.rastatt.de

Ihre Ansprechpartnerin

Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn

T 07243-5148236 | M 01517-4535784

l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Ausstattung Beschreibung

- * Neue Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen, Umlufthaube, Spüle, Spülmaschine, Kühl- Gefrierkombination, Ober- und Unterschränke
- * Bad mit Dusche (Echtglasduschkabine), Waschbecken, WC, WMA
- * Elektrische VELUX-Dachfenster mit elektrischen Rollläden
- * Vinylboden im Wohn- und Schlafbereich
- * Fliesenboden im Sanitärbereich
- * Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- * Türsprechanlage
- * Gemeinschaftsantennenanlage
- * Gasbrennwert-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- * Benefits über die Photovoltaikanlage
- * Kellerraum
- * Fahrradraum und Trockenraum

Ihre Ansprechpartnerin

Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn

T 07243-5148236 | M 01517-4535784

l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de



Wohnzimmer



Möbliierungsbeispiel



Möbliierungsbeispiel



Balkon



Kinderzimmer



Möbliierungsbeispiel

Ihre Ansprechpartnerin

Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn

T 07243-5148236 | M 01517-4535784

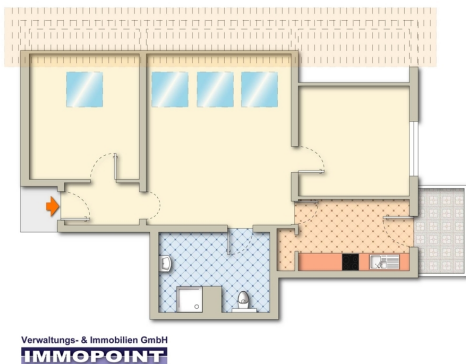
l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de



Schlafzimmer



Möblierungsbeispiel



Grundriss



Küche



Voratskammer



Bad

Ihre Ansprechpartnerin

Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn

T 07243-5148236 | M 01517-4535784

l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Luisa Allion

IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH

Waldring 3

76337 Waldbronn

Telefon: 07243-5148236

Mobil: 01517-4535784

E-Mail: l.allion@immopoint-karlsruhe.de

Web: www.immopoint-karlsruhe.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihre Ansprechpartnerin

Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn

T 07243-5148236 | M 01517-4535784

l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de