Verwaltungs- & Immobilien GmbH
IMMOPOINT

** Erstbezug nach Sanierung! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objekt: VWO2002001-09 • 76437 Rastatt
925,00 €



Ihre Ansprechpartnerin
Emelie Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-652300 | M
e.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Verwaltungs- & Immobilien GmbH
IMMOPOINT

Daten

Technische Angaben

ImmoNr	VWO2002001-09

Geografische Angaben

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

Preise

Kaltmiete	925,00 €
Möblierungszuschlag für Einuküche	50,00 €
Nebenkosten	180,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Kaution	2.925,00 €
Warmmiete	1.155,00 €

Flächen

Wohnfläche	ca. 79 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1

Ausstattung

Etage	2
Etagenzahl	4
Heizungsart	Zentralheizung
Balkon	Ja
Moebliert	Teil

Zustand

Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Letzte Modernisierung	2026
Baujahr lt. Energieausweis	1980
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	93,7 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	08.04.2029
wesentlicher Energieträger	Gas

Ihre Ansprechpartnerin
Emelie Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-652300 | M
e.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Verwaltungs- & Immobilien GmbH
IMMOPOINT

Beschreibung

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

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung 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 rundet 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 15.12.2026 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/m^2/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
Emelie Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-652300 | M
e.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Verwaltungs- & Immobilien GmbH

IMMOPOINT

Ausstattung Beschreibung

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

Ihre Ansprechpartnerin
Emelie Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-652300 | M
e.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de



Flur



Zimmer 1



Zimmer 2



Küche



Möblierungsbeispiel



Küche 2

Ihre Ansprechpartnerin
Emelie Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-652300 | M
e.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de



Badezimmer



Balkon



Ansicht

Ihre Ansprechpartnerin
Emelie Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-652300 | M
e.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Verwaltungs- & Immobilien GmbH
IMMOPOINT

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Emelie Allion
IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH
Waldring 3
76337 Waldbronn

Telefon: 07243-652300

E-Mail: e.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.