

Immo-ID: 109746

Anbieter-Objekt-ID: 2024-vd-0363-5

Hochmoderne Galeriewohnung mit historischen Touch wartet auf Sie!



Preis/Kauf:
449.500,00 €

Wohnfläche:
81 m²

Anzahl Zimmer:
3

Courtage/Kaution:
Courtage prov.frei

Anbieter:
S-ImmoCenter GmbH
Frau Vanessa Dürr
Kaiserstraße 223
76133 Karlsruhe
Telefon: +49 721 146-2347
Mobil: +49(170) 5687860
Telefax: 0721 14623 23
immoportale-weiterleitung@spk-
karlsruhe.de

Ort:
76437 Rastatt

Beschreibung:
Hier trifft der Charme der Vergangenheit auf die
Geradlinigkeit des Neuen.

Die alte Fenster- und Türenfabrik, erbaut ca. 1920, wurde mit
viel Liebe zum Detail im Jahr 2023 vollständig saniert und
erstrahlt nun in neuem Glanz! Freuen Sie sich auf
hochmoderne Loftwohnungen zum sofortigen Bezug oder als
gewinnbringende Kapitalanlage.

Die 3-Zimmer-Wohnung auf der 3. Wohnebene erreichen Sie
bequem über das außenliegende Treppenhaus direkt vom
Innenhof aus.

Die historische Backsteinfassade mit den originalen Fenster-
und Türformen ist besonders beeindruckend.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der moderne
Loftcharakter auf, der durch die rustikalen Stützbalken des
ursprünglichen Baus zusätzlich betont wird.
Über die großzügige Diele gelangen Sie direkt in das
Herzstück der Wohnung, der offener Küchen-, Ess- und
Wohnbereich. Die moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
ist bereits im Kaufpreis enthalten. Die angrenzende
Vorratskammer schafft zusätzlich Stauraum.

Dank der Südausrichtung und der großen Fensterflächen



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109746

Anbieter-Objekt-ID: 2024-vd-0363-5



ImmoCenter
Sparkasse Karlsruhe

Einfach
mein
Makler.

Ihre Immobilie verkaufen – ganz einfach!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?
Wir stehen Ihnen beiseite – mit Sicherheit, Kompetenz und Service. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

→ info@immocenter-ka.de



Beschreibung (Forts.):

Südausrichtung und der großen Fensterflächen genießen Sie viel Tageslicht, wodurch der Sicht-Estrich besonders gut zur Geltung kommt. Ein großzügiger Balkon ergänzt das Wohnkonzept ideal.

Über eine Treppe gelangen Sie auf die Galerie, welche mit ca. 13 m² (nicht in Wohnfläche enthalten) unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Von Büro über Gästezimmer bis hin zum eigenen kleinen Yogastudio. Hier findet alles Platz.

Das Schlafzimmer mit Ankleide ist durchdacht gestaltet, und durch das gut platzierte Dachfenster können Sie bequem vom Bett aus dem Sternenhimmel genießen.

Das moderne Tageslicht-Badezimmer ist mit großformatigen Fliesen und einer begehbaren Dusche ausgestattet. Eine kleine Nische, ideal für Waschmaschine und Trockner, rundet das Badezimmer ab.

Ihnen stehen ein Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller mit Anschlüssen für E-Bikes zur Verfügung. Der Stellplatz im Innenhof ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Weitere Wohnungen im Gebäude stehen ebenfalls zum Verkauf. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin vor Ort, um sich selbst von diesem einzigartigen Wohnkonzept zu überzeugen.

 **creditweb**
So muss Baufinanzierung sein.



 **Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109746

Anbieter-Objekt-ID: 2024-vd-0363-5



Beschreibung (Forts.):
einzigartigen Wohnkonzept zu überzeugen.

Lage:
Die Wohnungen befinden sich in zentraler Lage von Rastatt,
unweit der Einkaufsstraßen und dem Schloss.

Die Barockstadt begeistert mit ihren zahlreichen
Freizeitmöglichkeiten, Museen, Konzerten und Festivals.
Durch das umfassende Bildungsangebot und die zahlreichen
Möglichkeiten zur Entspannung hat Rastatt eine sehr hohe
Lebensqualität.

Die Bundesstraße und Autobahn sind schnell erreicht,
beispielsweise für einen Ausflug in die Kurstadt Baden-Baden.
Auch für eine hervorragende Verbindung mit dem ÖPNV als
Bahnknotenpunkt und somit IC- und IRE-Haltepunkt ist
gesorgt.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109746

Anbieter-Objekt-ID: 2024-vd-0363-5



Lage (Forts.):
nkt ist gesorgt.

Ausstattung:

- Split-Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Sicht-Estrichboden, geschliffen und versiegelt
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Elektrische Rollläden
- Wohnräume mit Vliestapete tapeziert
- Hochwertige Fliesenauswahl
- Klingelanlage mit Video
- ansprechender Balkon
- Moderne Einbauküche
- Fahrradkeller mit Stromanschlüssen für E-Bikes

 **creditweb**
So muss Baufinanzierung sein.



 **Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**
Über 300 Banken im Vergleich

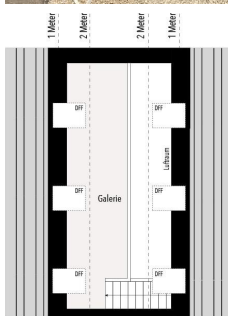
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109746

Anbieter-Objekt-ID: 2024-vd-0363-5



Ausstattung (Forts.):

dkeller mit Stromanschlüssen für E-Bikes

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer und sind uns vom Verkäufer freigegeben worden. Wir übernehmen deshalb keine Haftung für diese Angaben.

Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 31,00

Befeuerungsart: Elektrisch

Befeuerungsart: Wärmepumpe

Baujahr: 1920

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 106,8

Energiepass Stromwert: 159.00

Baujahr: 1991

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 106.80

Energiepass Stromwert: 79.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: gepflegt

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

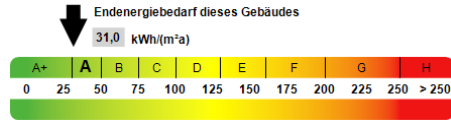
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109746

Anbieter-Objekt-ID: 2024-vd-0363-5



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de