

Immo-ID: 97175

Anbieter-Objekt-ID: k.A.

Ab 12.09. jeden Samstag von 10.00 - 13.00  
h Baustellenberatung



Preis/Kauf:  
226.300,00 €

Wohnfläche:  
77 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
3

Courtage/Kautiön:  
Courtage Keine

Anbieter:  
Wolf Immobilien Gruppe  
Rechbergstrasse 2  
73571 Göggingen  
Telefon: 07175 9212 39  
Telefax: 07175 9212 41  
info@wolf-immobilien-gruppe.de  
www.wolf-immobilien-gruppe.de

Ort:  
76437 Rastatt

Beschreibung:

- Haus D bietet mit 14 Zwei- und Dreizimmerwohnungen unterschiedlicher Größe eine ausgewogene Zusammensetzung.
- Die Wohneinheiten sind hell und gefällig, ihre Grundrisse sind durchdacht und funktional überzeugend.
- Der Ausstattungsstandard ist hoch und auf Wertbeständigkeit angelegt.
- Es ist ein energiesparendes KfW-70-Effizienzhaus.
- Die Architektur ist attraktiv das Gebäude besitzt eine moderne, freundliche Ausstrahlung mit einer Prise französischem Charme.

Bausubstanz & Energieausweis:

Baujahr 2016/17

Objektzustand Erstbezug

Qualität der Ausstattung Gehoben

Heizungsart Fernwärme

Wesentliche Energieträger Fernwärme

Energieausweis liegt noch nicht vor

TG-Stellplatz zus. € 16.900 zum Kaufpreis



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

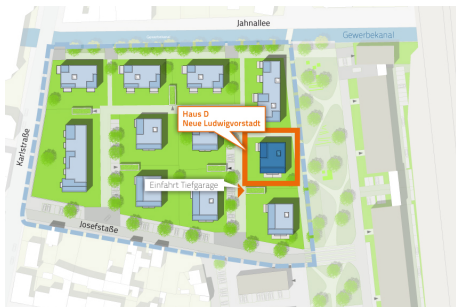
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 97175

Anbieter-Objekt-ID: k.A.



#### Lage:

- Das Neubaugebiet besteht aus einer harmonisch gegliederten Ansammlung von insgesamt elf ähnlichen Häusern.
- Es ist Teil eines größeren Areals, das in seiner Gesamtheit als Neue Ludwigvorstadt neu gestaltet wird. So entfaltet ein ganzes Viertel die Vielfalt seiner Möglichkeiten

TG-Stellplatz zus. € 16.900 zum Kaufpreis

- Die historischen Bauwerke der Neuen Ludwigvorstadt werden liebevoll saniert und neu belebt. Die Durchmischung verleiht dem Gebiet einen einmaligen, eindrucksvollen Charakter.
  - Das Gebiet erhält seine eigene leistungsfähige, umweltfreundliche Energieversorgungszentrale.
- Ihre Umgebung:
- Die Neue Ludwigvorstadt liegt besonders günstig: zentrumsnah, mit hervorragender Verkehrsanbindung und mit viel Grün rings umher.
  - Vor den Toren der Stadt erstrecken sich wunderschöne Landschaften. Mit dem Schwarzwald und dem Elsass befinden sich beliebte Ferienregionen gleich nebenan.
  - Rastatt ist eine lebendige Stadt mit vielen sichtbaren Zeugnissen einer großen Vergangenheit und hohem Potential für die Zukunft.
  - Die Region ist wirtschaftlich gesund und auch darum ein guter Ort zum Leben und Arbeiten.



**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: 97175

Anbieter-Objekt-ID: k.A.



**Ausstattung:**

Alle Räume außer den Schlaf- und Kinderzimmern werden mit 30 x 60 cm-Bodenfliesen parallel gefliest. Schlaf- und

Kinderzimmer erhalten ein Eiche-Echtholzparkett.

Die vollständige Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über Fernwärme.

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Die Bäder erhalten zusätzlich zur

Fußbodenheizung jeweils einen Wandhandtuchtrockner (KERMI oder gleichwertig) mit eigenem Thermostat.

Waschbecken aus Porzellan mit Spiegel, Handtuchhalter, Unterputzpülkasten

mit Hängeklosett aus Porzellan, Klosettpapierhalter.

Sanitäre Einrichtungen in Weiß, Echtglasduschkabine, alle Armaturen verchromt,

Einhebelmischer für sämtliche Waschbecken und Duschen.

Videouberwachte Sprechanlage. Im Kellergeschoss befinden sich ein separater Wasser- und Stromanschluss für die

Waschmaschine sowie ein Stromanschluss für einen Kondensat-Trockner. Aufzug, Tiefgarage

TG-Stellplatz zus. € 16.900 zum Kaufpreis



**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: 97175

Anbieter-Objekt-ID: k.A.



**Sonstiges:**

Hinsichtlich des Objektes werden Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden genutzt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

Darüber hinaus können WIR für die Objekte keine Gewähr übernehmen und auch nicht für die Bonität der Vertragspartner haften.

Wir suchen stets Eigentumswohnungen, 1-2 Fam.-Häuser, Doppel-oder Reihenhäuser zum Kauf oder zur Miete!  
Weitere Informationen/Angebote kostenfrei unter 0800-7175921

**Energiedaten (Forts.):**

Baujahr: 1966

Energiepass Wertklasse: A+

Energiepass Wärmewert: 109,6

Energiepass Stromwert: 339,8

Baujahr: 1992

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Gas

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 109.60

Energiepass Stromwert: 339.80

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 159.80

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts:



**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: 97175  
Anbieter-Objekt-ID: k.A.

Energiedaten (Forts.):  
Neuwertig

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