

Exposé

Wohnung in Rheinstetten

ERSTBEZUG - exklusive 3,5-Raum-Wohnung mit Loggia in Neuburgweier



Objekt-Nr. **OM-326474**

Wohnung

Vermietung: **1.547 € + NK**

76287 Rheinstetten
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	119,50 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	139,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	280 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.641 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wurde im Jahr 1971 erbaut. Zwischen 2024 und 2025 wurde das Gebäude nach KfW-Standards zu einem Energieeffizienzhaus kernsaniert.

Ab dem 1.4.2025 kann die lichtdurchflutete Wohnung mit gehobener Innenausstattung im 1. OG bezogen werden. Hierbei handelt es sich um einen Erstbezug. Das Objekt bietet zwei geräumige Zimmer sowie einen großen Wohn- und Essbereich. Hinter der Küche, die sich im selben Raum befindet, liegt ein Abstell- und Vorratsraum. Es gibt ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC. Überzeugend ist der gute Schnitt der Immobilie, welcher sich unter anderem für WGs aber auch Familien und Paare eignet. Besonders hervorzuheben ist der Balkon mit Südwestausrichtung, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Ein Kellerraum steht Ihnen außerdem zur Verfügung.

Der Energieausweis wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen erstellt und zur Verfügung gestellt.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

Zimmer 1 - ca. 14,8 m²

Zimmer 2 - ca. 19 m²

Gäste-WC - ca. 2,7 m²

Bad - ca. 7,3 m²

Essen/ Wohnen / Küche - ca. 66,7 m²

Loggia - ca. 12,7 m²

Abstellraum - ca. 6m²

Keller - ca. 14 m²

Ausstattung

Die Armaturen in den Sanitärbereichen sind von Hansgrohe und die Weißkeramik von Duravit ME by Starck.

In allen Nicht-Sanitärbereichen ist hochwertiges Vinyl in der Farbe Oak Ravenna verlegt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage in Rheinstetten. Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Buslinie 106 angebunden. In direkter Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, zwei Cafés, eine Bäckerei und einen Arzt vor. Auch zwei Fitnessstudios, ein Museum und eine Apotheke erreichen Sie. Der nahe gelegene Rhein lädt zu entspannten Spaziergängen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnbereich Richtung Küche



Abstellraum

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Bodenfliesen Badezimmer

Exposé - Grundrisse

