

1-454, FREIST. ARCHITEKTENHAUS MIT
POOL IN RA-OTTERS DORF. 403 M²
WOHN-/NUTZFLÄCHE AUF 605 M²
GRUNDSTÜCK

Verkauft. Preisanfrage



- Lage: D-76437 Rastatt-Ottersdorf
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

Freist. Architektenhaus mit Pool in RA-Ottersdorf. 403 m² Wohn-/Nutzfläche auf 605 m² Grundstück
Objektbeschreibung Dieses hochwertige und perfekt geplante Architektenhaus wurde 2012 in massiver Bauweise errichtet und ist mit einer Haustechnik ausgestattet, die keine Wünsche offenlässt. Das Wohnhaus befindet sich auf einem 605 m² großen, ebenerdigen Baugrundstück und verfügt über 276 m² Wohnfläche sowie 127 m² Nutzfläche. Der mittels einer solarthermischen Anlage beheizte Außenpool sowie das Pool-Haus befinden sich auf dem nach Süden hin ausgerichteten Grundstück. Innen wie außen spiegelt der minimalistische Stil Luxus und Moderne. Die ca. 403 m² Wohn- und Nutzfläche sind großzügig geplant und erstrecken sich über drei Wohnebenen. Ein ideales Familiendomizil. Die großflächigen Holz-/Alu-Fenster gepaart mit einem puristischen Baustil, vereinen einen Wohncharakter von Weite und Transparenz. Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss schafft u.a. mittels eines 3-Seiten-Kamins und einer Designer-Küche samt auserlesener Markengeräte, ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Eine Schiebetür im XL-Format trennt den Wohn- und Essbereich von der teilüberdachten Terrasse. Ist die Schiebetür geöffnet, erweitert sich das Wohnzimmer optisch nochmals um einen stattlichen Außen-Essplatzbereich für bis zu 10 Personen mit einem sehr schönen Blick über Pool und Garten. Das Obergeschoss begeistert mit einer großartig durchdachten Raumaufteilung. Vom Master-Schlafbereich mit direktem Zugang zu Bad und Ankleidezimmer hat man einen direkten Zutritt zur Dachterrasse. Drei weitere Maisonette-Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer bieten viel Platz für Kinder und Gäste. Ein weiteres Highlight bietet die Planung des Untergeschosses. Dieses ist über das innen liegende Treppenhaus als auch über einen eigenen Hauszugang erschlossen. Dieser Wohnbereich kann als separate Einliegerwohnung oder Büro genutzt werden. Ausstattung Smartphone gesteuerte Haustechnik mit Alarmanlage. Grundwasser-Wärmepumpe in Kombination mit Solarthermie. Photovoltaikanlage 9,2 kWp. GIRA Schalterprogramm. LAN-Netzwerk mit Strukturverkabelung. Die Küche verfügt über einen Dampfbackofen, Wärmeschublade, Trinkwasserfilteranlage, Induktionskochfeld, große Gaggenau Spülmaschine, XL-Kühlschrank mit drei Null-Grad-Fächern und einer elektrisch höhenverstellbaren Umluft-Abzugsanlage (Red Dot-Design-Award Auszeichnung 2012). Hochwertige Einbauschränke im Bereich von Garderobe und Schlafzimmer bieten viel Stauraum. Drei luxuriös ausgestattete Badezimmer. Fußbodenheizung in allen Räumen individuell regelbar. Holz-/Alufenster mit Metall-

BASISINFORMATIONEN:

Zimmer : 8
Bad : 3

FLÄCHEN:

Anzahl Etagen : 2
Nutzfläche in m² : 403

Jalousien. Zum Außenpool gehört ein Pool-Haus mit Dusche/WC, Technik- und Lagerraum. Doppelgarage mit zweitem Rolltor für Durchfahrmöglichkeit zum Garten- Poolbereich. Energieausweis: Energiebedarfsausweis 41,3 kWh/m²a Baujahr Anlagentechnik: 2012 LageDie Immobilie befindet sich in Rastatt im Ortsteil Ottersdorf inmitten des Natur- und Landschaftsschutzgebietes Ried. Die Nachbarbebauung ist geprägt von hochwertigen Einfamilienhäusern. Rastatt, die sympathische Stadt an Rhein und Murg hat viel zu bieten. Barocke Baudenkmäler wie die Residenz des Markgrafen Ludwig Wilhelm von Baden und die Festungsreste aus der Zeit der Badischen Revolution zeugen von ihrer bewegten Geschichte. Heute ist Rastatt eine moderne weltoffene Große Kreisstadt und Mittelzentrum. Eine gesunde Wirtschaft stützt sich einerseits auf die zahlreichen lokalen mittelständigen Betriebe, andererseits auf bedeutende Industrieansiedlungen wie dem Mercedes-Benz Pkw-Werk der Daimler AG. Die Nähe zu Baden-Baden, mit seinen kulturellen Angeboten, dem Baden-Airpark und die gute Verkehrsanbindung machen Ottersdorf zu einem begehrten Wohnstandort. Fazit: Modern. Pur. Elegant. Ein einmaliges Wohnobjekt auf höchsten internationalen Design-Standards.



| | |
|---------|--------------------------------|
| Name | Tobias Weber-Buhre |
| Adresse | Baden-Baden, Baden-Württemberg |
| Telefon | 07221 - 302 36 30 |
| Mobil | 0171 - 24 07 965 |