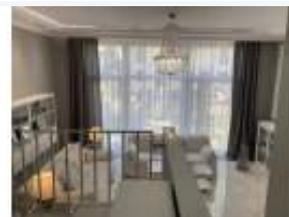


1-583, MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IM
BAUHAUS-STIL. AUßENPOOL. GARAGE.
ENERGIEKLASSE A+.
GLASFASERANSCHLUSS.

Verkauft. 700.000 €



Baden-Baden

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

Objektbeschreibung Diese neuwertige Doppelhaushälfte im Bauhaus-Stil ist Teil eines modernen Wohnensembles mit hochwertigen Wohngebäuden unmittelbar am idyllischen Ufer der Murg. Die Immobilie wurde 2017 in massiver Bauweise errichtet. Smarte Grundrisse und hohe Decken unterstreichen die Exklusivität dieses Wohnhauses. Die 164 m² reine Wohnfläche werden um zusätzliche 79 m² Nutzfläche optimal ergänzt. Dabei wurde das Kellergeschoss vollständig ausgebaut und bietet u.a. Platz für einen Fitnessraum und einen Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken. Der offene und bestens besonnte Wohnbereich geht über eine Halbetage in den erhöht gelegenen Küchen- und Essbereich über. Die offene Einbauküche überzeugt durch hochwertige Einbaugeräte, z.B. von Bora und einem vorzüglichen Design. Vom Küchen- und Essbereich gelangt man ebenerdig auf die Terrasse und in den Garten. Das vorgelagerte Terrassenpodest kann mittels einer Schienenführung zur Seite geschoben werden. Darunter befindet sich ein mittels Wärmepumpe beheizter kleiner Außenpool. Durch den Schiebemechanismus wird die Verschmutzung durch Laub vermieden, die Wärme des Wassers entweicht langsamer und gleichzeitig dient dies der Sicherheit. Die technischen Ausstattungen der Immobilie bieten optimale Voraussetzungen um von künftigen Energieengpässen und Krisen bestmöglich verschont zu bleiben. Die zentrale Fußbodenheizung sowie das Brauchwasser werden mittels einer Wärmepumpe gespeist. Für eine optimale Datenversorgung in allen Räumt sorgt ein LAN-Netz. Ausstattung Hochwertige Einbauküche mit Bora Dunstabzug. Hohe Decken. Kunststofffenster weiß 3-fach Verglasung. Glasfaseranschluss. Zwei unabhängige Luftwärmepumpen. Zwei Terrassen, zwei Balkone. Balkon mit Abstellraum. Verschließbarer Außenpool. Tageslicht-Badezimmer mit freistehender Badewanne und ebenerdiger Dusche. Wäscheabwurfschacht. Sichtschutz-Rollos im Garten. Umfangreiche Gartenbeleuchtung. Gartenbewässerungsanlage. Videoklingelanlage. XL-Garage. PKW-Außenstellplätze. Energieausweis: Bedarfsausweis Baujahr Anlagentechnik: 2016 Energieträger: Strom Energieklasse: A+ Lage Direkt am idyllischen Murgufer in Rastatt liegt diese moderne Wohnanlage. Sie bietet eine direkte Nähe und kurze Wege zum Zentrum mit besten Einkaufsmöglichkeiten und sehr guten Verkehrsverbindungen.

BASISINFORMATIONEN:

Zimmer : 6
Bad : 1

FLÄCHEN:

Anzahl Etagen : 4
Nutzfläche in m² : 243

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

