

Großzügige 3-Zimmer DG-Wohnung mit Kaminofen, Klimaanlage und Balkon in Rheinmünster

Objektdaten

Objekt ID FAIM-2604

Objektart Wohnung

Objekttyp Dachgeschoß

Kaufpreis 209.000,00 €

Stellplätze Ja

Provision 3,57 %

Wohnfläche 80.12 m²

Zimmer 3.0

Schlafzimmer 2

Badezimmer Ja

Balkon Ja

Baujahr 1991



Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung in ruhiger Wohnlage von Rheinmünster überzeugt auf Anhieb durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung. Zahlreiche Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen ein offenes, angenehmes Wohngefühl. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler Flurbereich, von dem aus alle Räume direkt zugänglich sind – ideal für ein harmonisches Wohnkonzept ohne unnötige Laufwege. Auf der linken Seite befinden sich ein modernes Tageslichtbad sowie eines der beiden Schlafzimmer. Rechter Hand öffnet sich eine geräumige Küche mit gepflegter Einbauküche, die sowohl funktional als auch einladend ist. Weiter entlang des Flurs gelangen Sie zum zweiten Schlafzimmer sowie in den großzügigen Wohn- und Essbereich – das Herzstück der Wohnung. Ein gemütlicher Kamin schafft hier besonders in den kälteren Monaten eine behagliche Atmosphäre. Von beiden Räumen haben Sie direkten Zugang zum sonnigen Balkon, auf dem zusätzlich eine kleine Solaranlage installiert ist. Der Dachspitz ist als Sondernutzungsrecht dieser Wohnung zugeordnet. Ein eigener PKW-Stellplatz ist ebenfalls im Angebot enthalten. Zusätzlich steht im Keller ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung. Das Dach des Hauses ist gedämmt, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Auch in puncto Energieeffizienz überzeugt diese Immobilie: Die Wohnung verfügt über eine moderne Solarthermie-Anlage auf dem Dach zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung sowie über eine klimafreundliche Solaranlage am Balkon. Eine eingebaute Klimaanlage sorgt auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen. Zusätzlich gibt es einen praktischen Speicherraum, der weiteren Stauraum bietet. Der gute Energieausweis unterstreicht die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit dieser Wohnung – eine zukunftssichere Investition mit dauerhaft niedrigem Energieverbrauch.

Objektlage

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in ruhiger und gepflegter Wohnlage von Rheinmünster, im Ortsteil Greffern, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Rastatt. Umgeben von Natur, Wiesen und Feldern bietet die Lage ein hohes Maß an Lebensqualität und Erholung – ideal für alle, die die Nähe zur Natur schätzen und dennoch gut angebunden sein möchten. Die Region ist bekannt für ihre landschaftliche Schönheit und ihre Nähe zum Rhein, der in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar ist. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Naturseen und Freizeitmöglichkeiten machen die Umgebung besonders attraktiv für aktive Menschen und Naturliebhaber. Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Ärzte, Apotheken und Restaurants befinden sich in der Nähe. Weitere Versorgungsmöglichkeiten sowie weiterführende Schulen sind im benachbarten Schwarzach oder Rastatt schnell erreichbar. Diese Lage verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der Städte in der Region – perfekt für alle, die naturnah leben und dennoch mobil bleiben möchten.

Ausstattung

Abstellraum, Kamin, Klimatisiert

Ausstattungsbeschreibung

- Wohnlage: Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Dreifamilienhaus - Energieeffizienz: Haus mit Solarthermie zur Unterstützung der Heizung und Warmwasseraufbereitung, Holzofen und Balkonkraftwerk - Niedrige Energiekosten - Wohn-Esszimmer: Hochwertiges Korkparkett für angenehmes Wohngefühl und gemütlicher Holzofen für wohlige Wärme - Klimaanlage für heiße Sommertage. - Küche: Moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräte - Badezimmer: Großzügige, extra große Dusche mit Wasserfall-Regendusche - Schlafzimmer & Kinderzimmer: Helle, gut geschnittene Räume - Dachspitz: als Sondernutzungsrecht der Wohnung zugeordnet - Mit dieser Einheit verbunden ist das Sondernutzungsrecht am gesamten Speicherraum über dem Hausgrundriss (d.h. weitere praktischer Abstellbereich steht über eine Bodentreppe/Speicherluke im Flur zur Verfügung) - Dachfenster: Hochwertige Velux-Dachfenster mit Außenrollläden (außer Fenster im Dachspitz) - Balkon: Schöner Außenbereich mit herrlichem Ausblick - PKW-Stellplatz: Eigener Stellplatz inklusive - Keller: Gemeinschaftlicher Waschraum zur Mitbenutzung - Dachdämmung: Optimierte Wärmedämmung für ein angenehmes Wohnklima

AnsprechparAnna Gubonina

tner

Email anna.gubonina@fahnster-immo.de

Telefon 07252 5639640



Endenergieverbrauch
88,0 kWh/(m²a)

