

Rastatt

# Einfamilienhaus mit sonnigem Garten am Röttererberg

Property ID: 25011016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 704 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25011016 - 76437 Rastatt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25011016 - 76437 Rastatt

## At a glance

Property ID	25011016
Living Space	ca. 165 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1968
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	525.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25011016 - 76437 Rastatt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	323.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.07.2032	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 25011016 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 25011016 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 25011016 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 25011016 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 25011016 - 76437 Rastatt

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**07221 / 97 088 0**

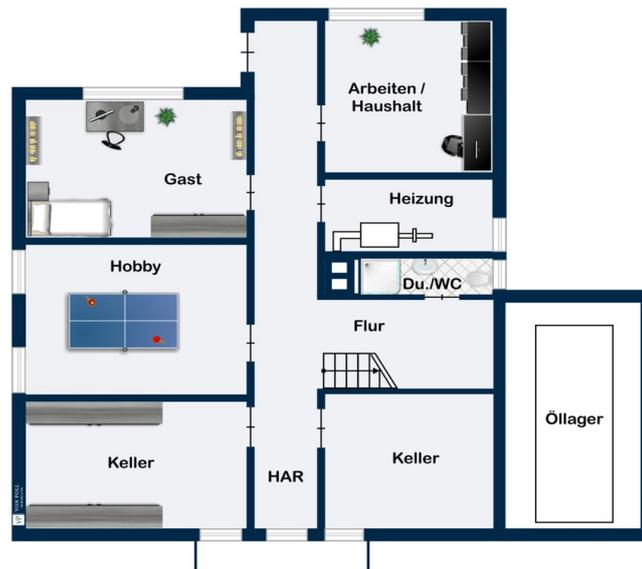
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

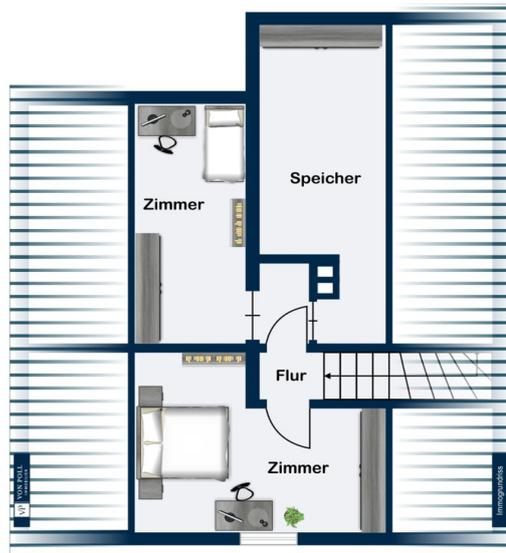
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25011016 - 76437 Rastatt

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25011016 - 76437 Rastatt

## A first impression

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus am Röttererberg wurde 1968 erbaut und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup>. Es befindet sich auf einem ca. 704 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Immobilie erfordert eine Renovierung, bietet jedoch eine solide Basis und viel Potenzial für die Gestaltung nach individuellen Vorstellungen. Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Die Raumaufteilung ist funktional und ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Bereiche. Im Erdgeschoss gibt es 2 Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein separates WC. Die Küche und das angrenzende Wohn- und Esszimmer bilden den zentralen Punkt des Hauses und laden zum Verweilen ein. Von dort aus hat man den direkten Zugang zum Balkon. Im Obergeschoss befinden sich 2 weitere Zimmer und ein Speicherraum. Im Untergeschoss gibt es 2 Kellerräume, 1 Bad, Heizungsraum und es war eine Einliegerwohnung geplant, die jedoch nicht verwirklicht wurde. Zum Angebot gehören ebenfalls 2 Garagen, 2 Stellplätze und eine kleine Werkstatt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 25011016 - 76437 Rastatt

## Details of amenities

- Tageslichtbad mit Badewanne im EG.
- Balkon im Erdgeschoss
- Ölheizung
- Überdachte Terrasse
- 2 Garagen, davon eine mit direktem Zugang ins Haus
- 2 Stellplätze

Property ID: 25011016 - 76437 Rastatt

## All about the location

Die große Kreisstadt Rastatt ist eingebettet zwischen dem Schwarzwald und den naturgeschützten Rheinauen. Rastatt ist durch seine Lage in der Rheinebene mit besonders vielen Sonnentagen verwöhnt, die nähere Umgebung bietet sehr viele Freizeitmöglichkeiten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfes wie Ärzte, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Banken erreichen Sie auf kurzen Wegen. Rastatt liegt unmittelbar an der BAB 5 Frankfurt-Basel und an der Bundesstraße B 3 und B 36. In zwanzig Minuten erreicht man von Rastatt den Baden-Airport in Söllingen und kann so den internationalen Luftverkehr nutzen. Entfernung zur Bundesstraße B 3 ca. 4 Km  
Entfernung zur Autobahn A 5 ca. 4 Km Entfernung zur Autobahn A 8 ca. 40 Km  
Entfernung zum Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster ca. 20 Km Entfernung zum Flughafen Stuttgart ca. 100 Km Entfernung zum Flughafen Frankfurt a.M. ca. 170 Km  
Entfernung zum Hauptbahnhof (ICE) ca. 3 Km

Property ID: 25011016 - 76437 Rastatt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 323.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Property ID: 25011016 - 76437 Rastatt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

E-Mail: [baden.baden@von-poll.com](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)