

Rastatt

# Mehrgenerationenhaus mit sonnigem Garten am Röttererberg

CODE DU BIEN: 25011020



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

PRIX D'ACHAT: 625.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 251 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 921 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25011020
Surface habitable	ca. 251 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	625.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	217.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.11.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

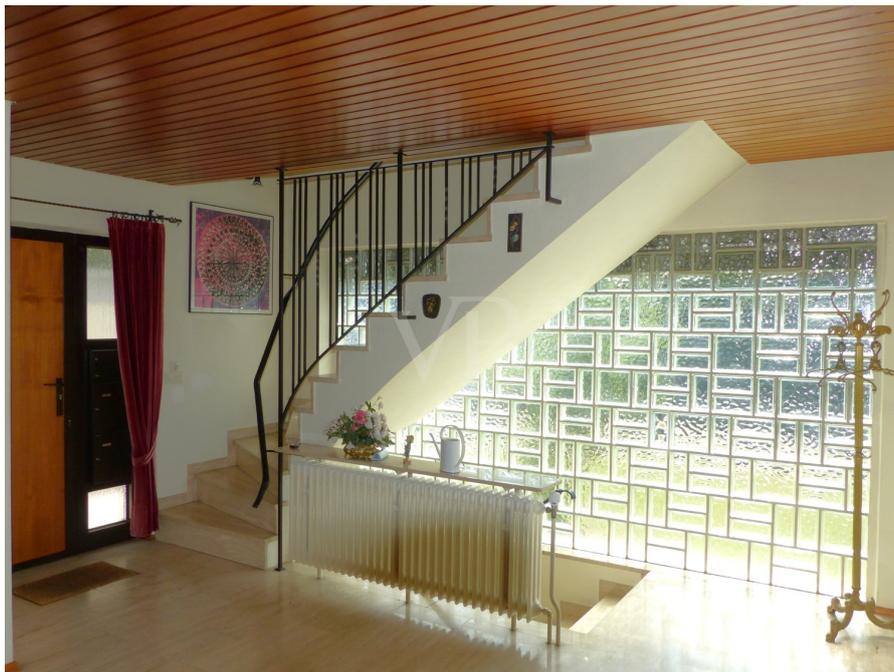
CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

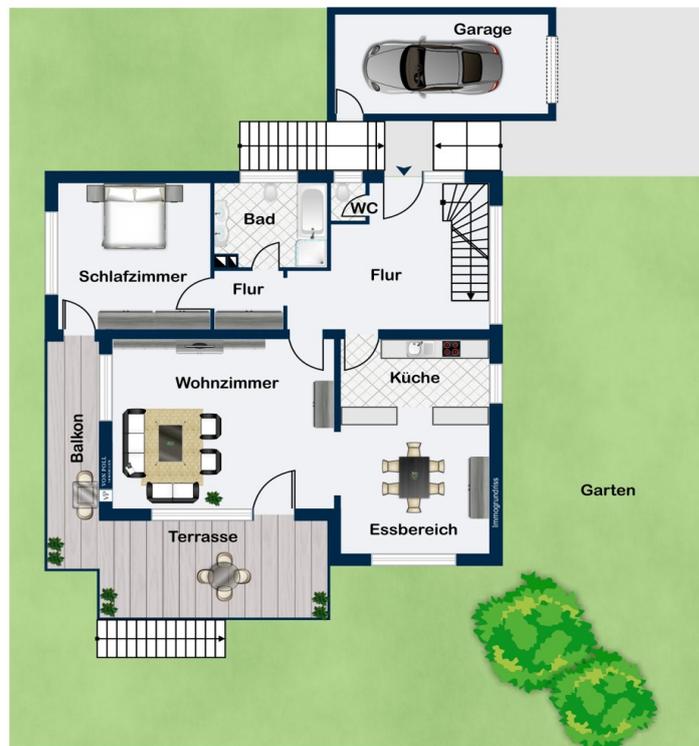
**07221 / 97 088 0**

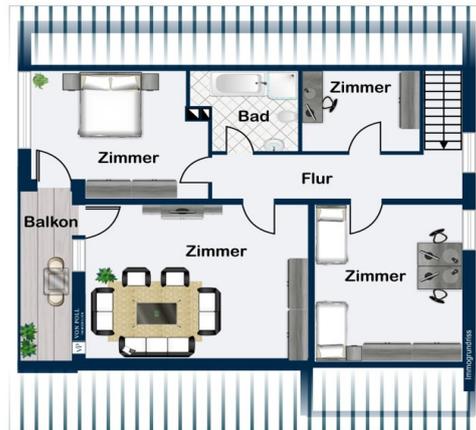
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

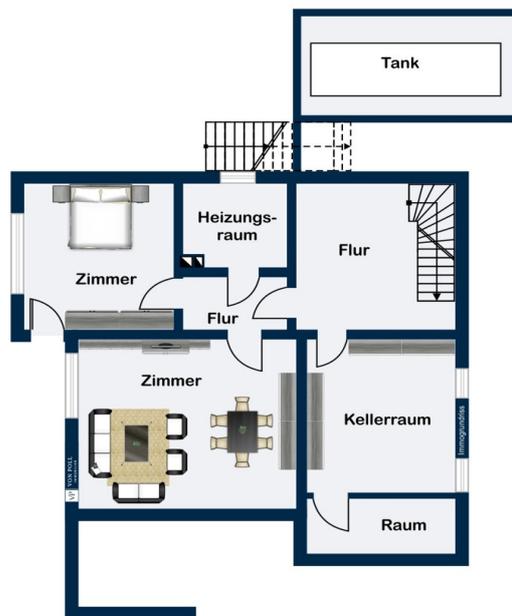
*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

## Une première impression

Dieses massiv gebaute Haus mit Baujahr 1970 bietet die Nutzung in unterschiedlicher Ausprägung. Ob als Mehrgenerationenhaus oder aber zur Nutzung für Wohnen und Arbeiten oder nicht zuletzt zum Wohnen und Vermieten. Das Haus bietet ca. 251 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf einem gut nutzbaren Grundstück von etwa 921 m<sup>2</sup> in sehr guter Lage. Mit insgesamt acht Zimmern, darunter sechs mögliche Schlafzimmer für die große Familie oder aber diverse Büroräume für den Homeoffice bedarf, eignet sich diese Immobilie sowohl für den einen als auch den anderen Bedarf. Die Immobilie bedarf diverser Modernisierungen, was den zukünftigen Eigentümern die Gelegenheit bietet, ihr zukünftiges Zuhause individuell zu gestalten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront, Küche, Essbereich, Gäste-WC, ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon und ein Tageslichtbad, das mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet ist. Ein weiteres Tageslichtbad befindet sich im Obergeschoss. Die Wohnräume zeichnen sich durch Parkettböden im Wohnzimmer und Essbereich aus, die mit ihrer zeitlosen Eleganz sofort ins Auge fallen.

Besonders hervorzuheben sind die Außenbereiche: Im Obergeschoss finden Sie einen Balkon, der zu entspannten Momenten einlädt. Auch das Erdgeschoss bietet einen Balkon mit Zugang zu einer überdachten Terrasse. Diese ist mit einer elektrischen Markise versehen, die Ihnen an sonnigen Tagen Schatten spendet. Das Treppenhaus ist mit Glasbausteinen versehen und verleiht dem Haus eine individuelle Note sowie eine angenehme Helligkeit.

Im Untergeschoss wäre die Realisierung einer Einliegerwohnung mit separatem Eingang möglich.

Der zur Immobilie gehörende Stellplatz sowie die Garage mit elektrisch betriebenem Tor bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieses Hauses zu machen.

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

## Détails des commodités

- Tageslichtbad im Erdgeschoss mit Badewanne und Dusche
- Balkon im Obergeschoss
- Balkon im Erdgeschoss
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Ölheizung
- Überdachte Terrasse
- 1 Garage mit elektrischem Tor
- 1 Stellplatz
- Tageslichtbad im Obergeschoss
- Parkettböden im Wohnzimmer und Essbereich
- Treppenhaus mit Glasbausteinen und Travertinböden

**CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt**

## Tout sur l'emplacement

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 B36. 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

**CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 217.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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