

Rastatt

# Reihenmittelhaus in guter Lage in Rastatt

**CODICE OGGETTO: 25011022**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 497.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 188 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25011022
Superficie netta	ca. 116 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	497.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	114.31 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.11.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



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:

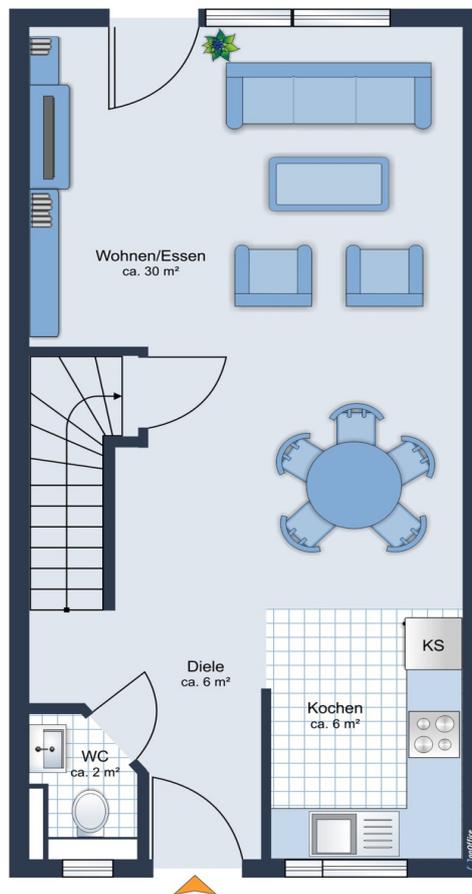
**07221 / 97 088 0**

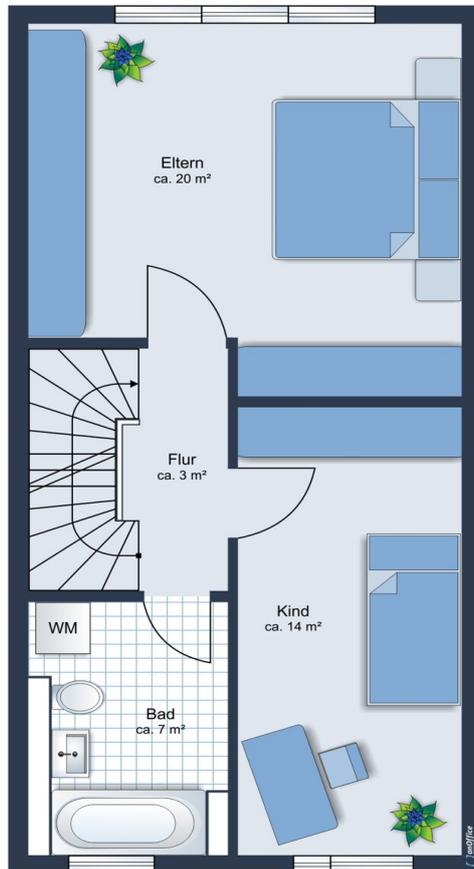
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

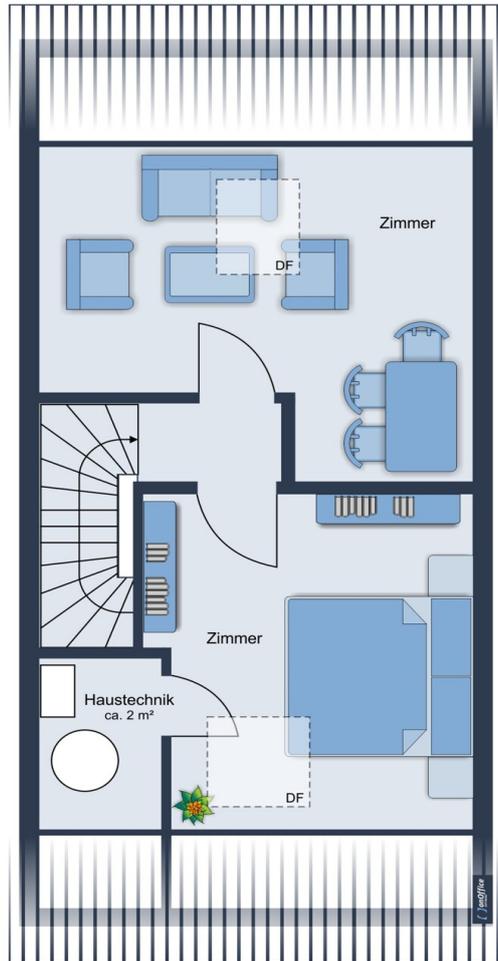
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

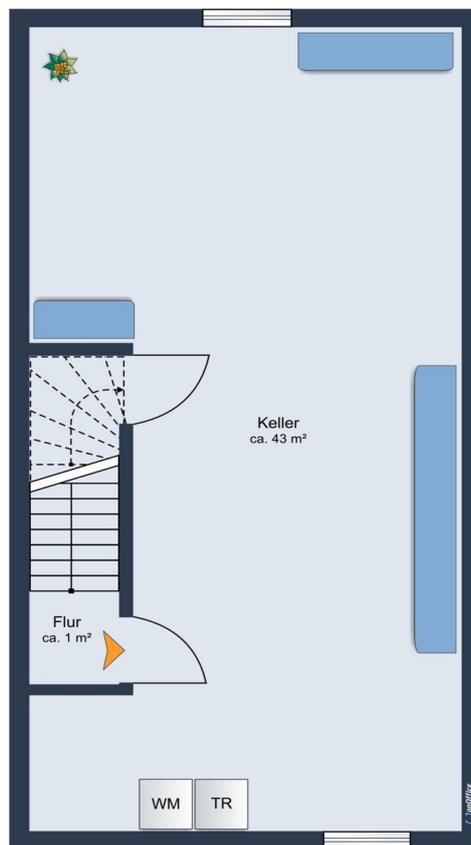
CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus in einem ansprechenden Wohngebiet erbaut im Jahr 2005, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 187 m<sup>2</sup> viel Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt 5 Zimmern, davon 4 als Schlafzimmer nutzbar, und einem Tageslichtbad, welches mit Badewanne und Dusche versehen ist, erfüllt diese Immobilie alle Grundbedürfnisse des zeitgemäßen Wohnens.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie das großzügig geschnittene Wohnzimmer, welches durch eine große Fensterfront mit bodentiefen Fenstern überzeugt und für eine helle, einladende Atmosphäre sorgt. Der Parkettboden im Wohnzimmer unterstreicht die gegebene Wohnqualität und verleiht dem Raum eine warme Ausstrahlung.

Im Obergeschoss des Hauses befindet sich das Tageslichtbad. Auf der gleichen Etage finden Sie zwei der insgesamt vier Schlafzimmer. Der umgebaute Dachboden fungiert als zusätzlicher Wohnraum und beherbergt zwei weitere Schlafzimmer sowie einen begehbaren Kleiderschrank.

Ein besonderes Merkmal ist die Terrasse mit Plexiglasüberdachung, die einen zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft. Hier können entspannte Stunden im Freien verbracht werden, unabhängig von den Wetterverhältnissen. Der angrenzende Garten ist mit einem Brunnen ausgestattet, der eine nützliche Wasserquelle für die Gartenpflege darstellt.

Der Internetanschluss über Glasfaser wurde ebenfalls implementiert und ermöglicht schnelles und stabiles Surfen. Ein Stellplatz und eine Garage runden das Angebot ab. Dieses Reihenmittelhaus ist nicht nur aufgrund seiner praktischen Raumaufteilung eine ideale Wahl, sondern auch wegen seiner sorgfältig durchdachten und gepflegten Details. Die Lage in einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld bietet eine ideale Grundlage für komfortables und entspanntes Wohnen.

Durch die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehrsanbindung ist eine geregelte Alltagsorganisation problemlos gewährleistet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt**

## Dettagli dei servizi

- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss.
- Terrasse mit Plexiglas Überdachung.
- Parkettboden im Wohnzimmer.
- Große Fensterfront im Wohnzimmer mit Bodentiefen Fenster.
- Vollholztreppe
- Einbauküche
- Brunnen im Garten
- Dachboden umgebaut mit 2 Schlafzimmer und begehbaren Kleiderschrank
- Glasfaseranschluss

**CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt**

## Tutto sulla posizione

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 zum Mercedes Benz Werk ca. 4 Km.

Entfernung zur Bundesstraße B 3 ca. 3 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. 2.5 Km

**CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 114.31 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25011022 - 76437 Rastatt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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