

Rastatt

# Reihenmittelhaus mit Großzügigem Garten in Rastatt

Property ID: 23011048



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

**PURCHASE PRICE: 440.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 350 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23011048 - 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: 23011048 - 76437 Rastatt

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 23011048                     |
| Living Space         | ca. 135 m <sup>2</sup>       |
| Available from       | According to the arrangement |
| Rooms                | 4                            |
| Bedrooms             | 3                            |
| Bathrooms            | 1                            |
| Year of construction | 1970                         |
| Type of parking      | 1 x Garage                   |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 440.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

Property ID: 23011048 - 76437 Rastatt

## Energy Data

|                                |                 |                         |                             |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate      | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | OEL             | Final Energy Demand     | 215.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 03.08.2033      | Energy efficiency class | G                           |
| Power Source                   | Oil             |                         |                             |

Property ID: 23011048 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 23011048 - 76437 Rastatt

## The property



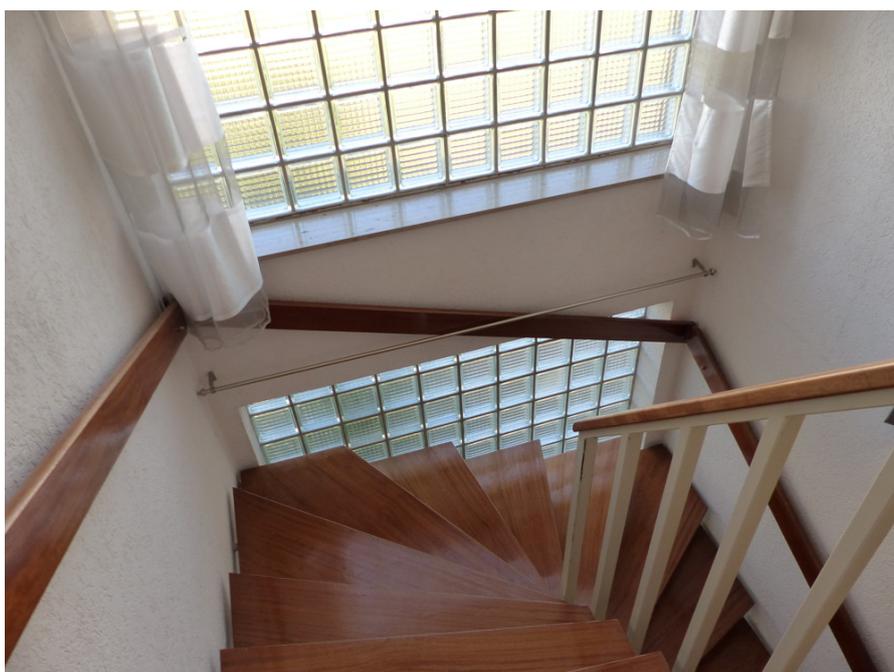
Property ID: 23011048 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 23011048 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 23011048 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 23011048 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 23011048 - 76437 Rastatt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

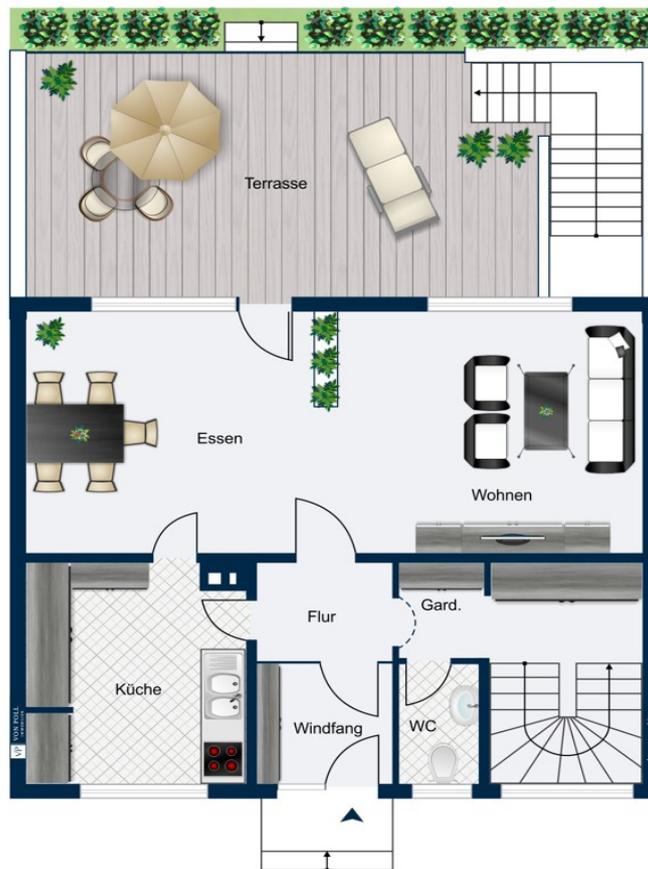


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

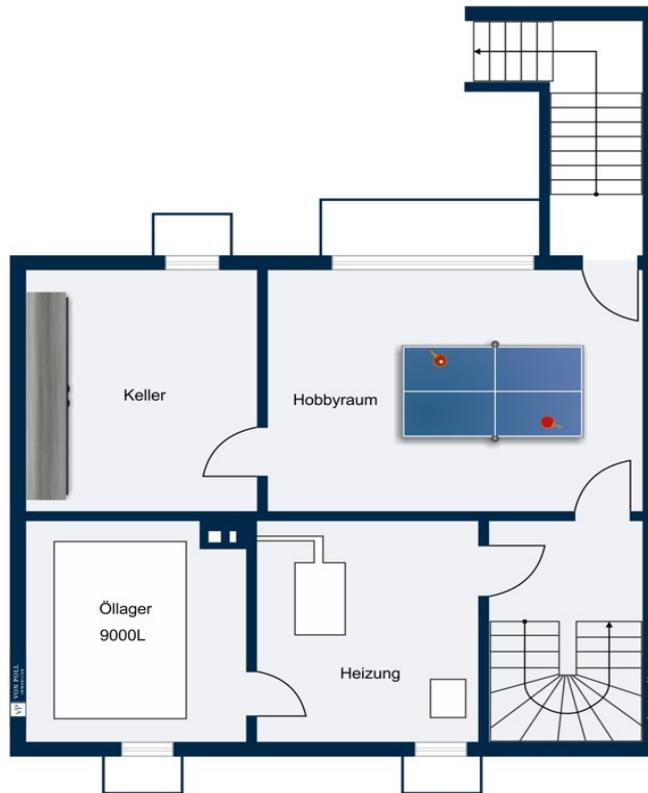
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 23011048 - 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: 23011048 - 76437 Rastatt

## A first impression

Zum Verkauf steht ein Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1970 auf einem ca. 350 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie genügend Platz für eine Familie oder Paare, die ein großzügiges Zuhause suchen. Das Haus ist komplett unterkellert im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich die Wohnräumlichkeiten: insgesamt 4 Zimmer die sehr gut geschnitten sind und ausreichend Raum bieten. Des Weiteren befindet sich im Obergeschoss ein Tageslichtbad und ein großer Balkon. Mit wenig Aufwand lässt sich dieses Reihenmittelhaus modernisieren. Die Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet und lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Der Garten bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Wer auf eine gute Internetverbindung angewiesen ist, wird sich über den vorhandenen Glasfaseranschluss freuen. Ein weiterer Vorteil des Hauses ist die bereits vorhandene Einbauküche. Ein Garagenstellplatz gehört ebenfalls dazu.

Property ID: 23011048 - 76437 Rastatt

## Details of amenities

- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Fliesen
- Parkett
- Laminat
- Einbauküche
- Ölheizung
- Überdachter Balkon
- Glasfaseranschluss
- Terrasse mit Markise

Property ID: 23011048 - 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 B36. In zwanzig Minuten erreicht man von Rastatt den Baden-Airport in Söllingen und kann so den internationalen Luftverkehr nutzen. Entfernung zur Autobahn A5 2 km Entfernung zur B3/B36 1 km Entfernung zum Bahnhof 4 km

Property ID: 23011048 - 76437 Rastatt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 215.00 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.

Property ID: 23011048 - 76437 Rastatt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden

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)