Rastatt / Wintersdorf

# Top Sanierte Altbauwohnung

***Property ID: 24011004***

**PURCHASE PRICE:** 315.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 98 m$^2$ • **ROOMS:** 4

**Property ID: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf**


- 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: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24011004 |
| Living Space | ca. 98 m² |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1930 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 315.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2018 |
| Condition of property | Completely renovated |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 20 m² |
| Equipment | Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Single-storey heating system |
| Energy Source | OEL |
| Energy certificate valid until | 16.05.2031 |
| Power Source | Oil |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 156.90 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | E |

**Property ID: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf**

# The property

**Property ID: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf**

# The property

**Property ID: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf**

# The property

**Property ID: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf**

# The property

**Property ID: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf**

# 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: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf**

# A first impression

Zum Verkauf steht eine vollständig renovierte Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 98 m². Das Objekt befindet sich in einem Wohnhaus aus dem Jahr 1930, das im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert und renoviert wurde. Die letzte Modernisierung fand 2018 statt, als das Dach erneuert und die Fassade neu gestrichen wurde. Die Eigentumswohnung besteht aus insgesamt 4 Zimmern, davon 3 Schlafzimmer und ein Tageslichtbad, das Tageslichtbad wurde 2017 komplett saniert. Des Weiteren verfügt die Wohnung über einen Stellplatz, einen Kellerraum sowie einen Fahrradraum, um ausreichend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse zu bieten. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Bitte kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen oder eine persönliche Beratung zu erhalten. Wir freuen uns, Ihnen dieses einzigartige Angebot präsentieren zu können.

**Property ID: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf**

# Details of amenities

- Flur und Badezimmer haben Vinyl-Boden
- Einbauküche mit Granitboden
- Laminat in 2 weiteren Zimmern
- Parkettboden im Schlafzimmer
- Fliesen im Wohnzimmer
- Eigene Ölheizung
- Stellplatz
- Kellerraum
- Fahrradraum

**Property ID: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf**

# All about the location

Diese Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Lage in Rastatt-Wintersdorf. Wintersdorf hat rund 1.900 Einwohnerinnen und Einwohner, liegt im Südwesten der Stadt und verfügt dank der Rheinbrücke über eine direkte Verbindung nach Frankreich. Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten befindet sich im Ort, ebenso eine Busverbindung. Die nahegelegenen Städte Rastatt, Baden-Baden und Karlsruhe sind über die Bundesstraße 462 oder über die Autobahn A5 gut erreichbar.

**Property ID: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 156.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist E.
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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**Property ID: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73  Baden-Baden
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com