

Rastatt

# Multi-generational house with sunny garden on Röttererberg

Property ID: 25011020



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

**PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 251 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 921 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25011020 - 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: 25011020 - 76437 Rastatt

## At a glance

Property ID	25011020
Living Space	ca. 251 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	625.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 70 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25011020 - 76437 Rastatt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	217.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.11.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25011020 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 25011020 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 25011020 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 25011020 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 25011020 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 25011020 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 25011020 - 76437 Rastatt

## The property



Property ID: 25011020 - 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:

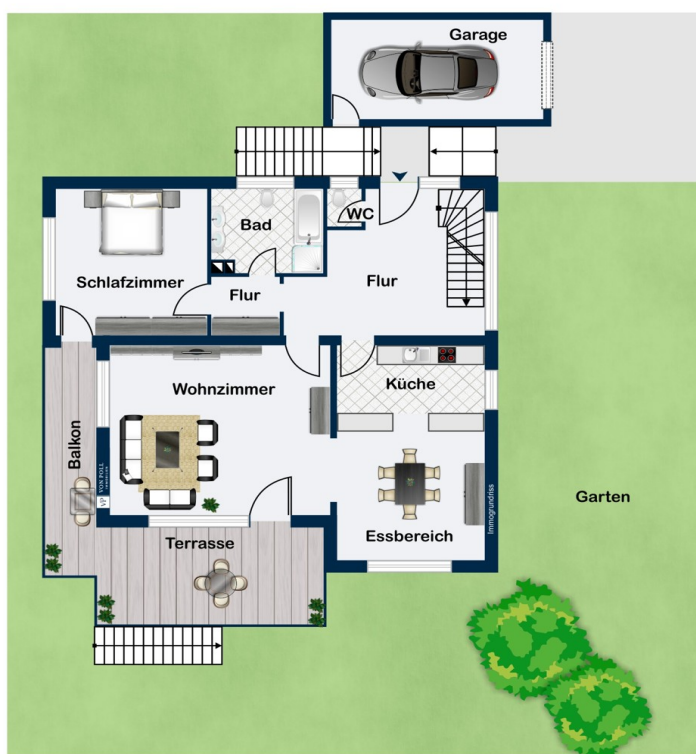
**07221 / 97 088 0**

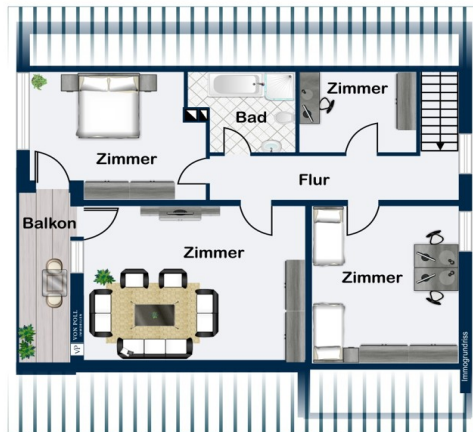
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

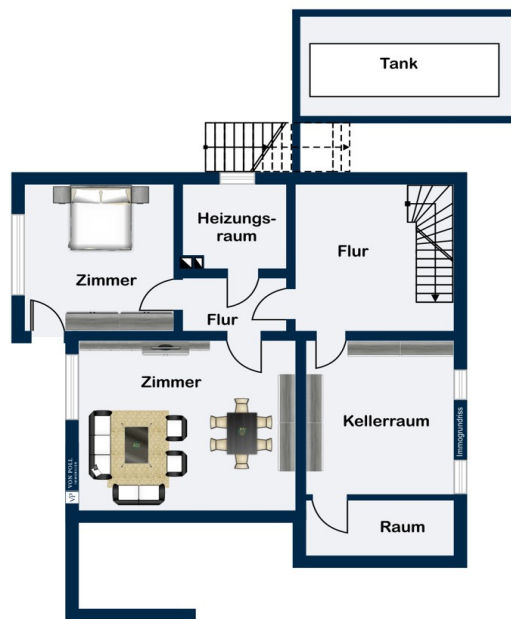
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25011020 - 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: 25011020 - 76437 Rastatt**

## A first impression

This solidly built house, constructed in 1970, offers a variety of uses. Whether as a multi-generational home, for combined living and working, or even for living and renting out, the house provides approximately 251 m<sup>2</sup> of living space and is situated on a well-maintained plot of about 921 m<sup>2</sup> in a very desirable location. With a total of eight rooms, including six potential bedrooms for a large family or several office spaces for a home office, this property is suitable for a range of needs. The property requires some modernization, giving future owners the opportunity to personalize their future home. On the ground floor, you will find a living room with a large window front, a kitchen, a dining area, a guest WC, a bedroom with direct access to the balcony, and a bathroom with natural light, equipped with both a bathtub and a shower. Another bathroom with natural light is located on the upper floor. The living spaces feature parquet flooring in the living room and dining area, which immediately catches the eye with its timeless elegance. The outdoor areas are particularly noteworthy: Upstairs, you'll find a balcony perfect for relaxing moments. The ground floor also offers a balcony with access to a covered terrace. This terrace is equipped with an electric awning, providing shade on sunny days. The stairwell features glass blocks, giving the house a unique character and a pleasant, bright atmosphere. The basement offers the potential to create a self-contained apartment with a separate entrance. The property includes a parking space and a garage with an electric door, providing ample room for several vehicles. Schedule a viewing today to experience the advantages of this home for yourself.

Property ID: 25011020 - 76437 Rastatt

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25011020 - 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 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: 25011020 - 76437 Rastatt

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25011020 - 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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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