Rasattt

Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten in Rastatt

Property ID: 25011015

PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m^2 • ROOMS: 4

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

- 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: 25011015 - 76437 Rasattt

At a glance

Property ID	25011015
Living Space	ca. 106 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2017
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	425.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 30 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	28.03.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	58.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

The property

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

The property

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

The property

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

The property

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

The property

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

The property

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

The property

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

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: 25011015 - 76437 Rasattt

A first impression

Diese hochwertig ausgestattete Erdgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 106 m², die sich auf insgesamt vier Zimmer verteilt. Sie befindet sich in einem im Jahr 2017 fertiggestellten Gebäude, das modernen Wohnansprüchen in vollem Umfang gerecht wird. Dank ihres sehr guten Zustands und der gehobenen Ausstattungsqualität stellt sie eine attraktive Option für anspruchsvolle Käufer dar.
Die Wohnung umfasst drei Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern.
Der offene Wohn- und Essbereich ist der zentrale Mittelpunkt und zeichnet sich unter anderem durch eine Einbauküche aus, die keine Wünsche offen lässt. Der Bodenbelag aus Vollholzparkett ergänzt die moderne und gleichzeitig warme Atmosphäre der Räume.
Eine Besonderheit ist die überdachte Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Sie stellt eine ideale Erweiterung des Wohnraums dar und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien.
Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehm temperiertes Wohnklima sorgt und über einzelne Räume steuerbar ist. Ergänzend dazu sind in allen Zimmern elektrische Rollläden installiert, die sich bequem bedienen lassen und einen zusätzlichen Komfort bieten.
Ein weiteres praktisches Merkmal dieser Immobilie ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der bequem mit dem Fahrstuhl oder über die Treppe erreichbar ist.
Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer durchdachten Raumaufteilung.
Wir laden Sie herzlich zu einem Besichtigungstermin ein, um sich selbst von der Qualität und den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

Details of amenities

- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Vollholzparkett
- Überdachte Terrasse
- Einbauschränke
- Elektrische Rollläden
- Bodentiefe Fenster
- Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

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-Baselund 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. 3 Km
Entfernung zur Autobahn A 5 ca. 3 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. 1 Km

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.3.2027.
Endenergiebedarf beträgt 58.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25011015 - 76437 Rasattt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com