

Rastatt

## Casa adosada en buena ubicación en Rastatt

Número de propiedad: 25011022



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

PRECIO DE COMPRA: 497.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 188 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## De un vistazo

|                      |                                                |                        |                                                                           |
|----------------------|------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25011022                                       | Precio de compra       | 497.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 116 m²                                     | Casa                   | Chalet adosado central                                                    |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Habitaciones         | 5                                              | Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Dormitorios          | 4                                              | Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Baños                | 1                                              | Espacio utilizable     | ca. 60 m²                                                                 |
| Año de construcción  | 2005                                           | Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |                        |                                                                           |

Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 30.11.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 114.31 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2005                   |

Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

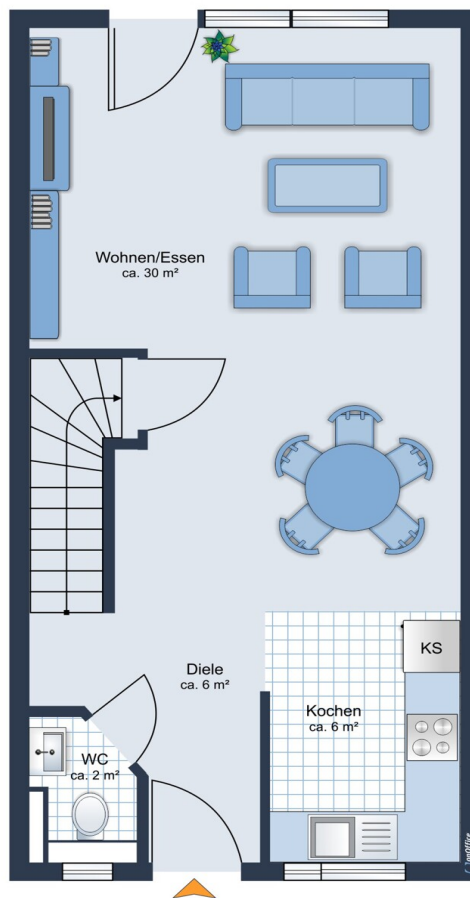
**07221 / 97 088 0**

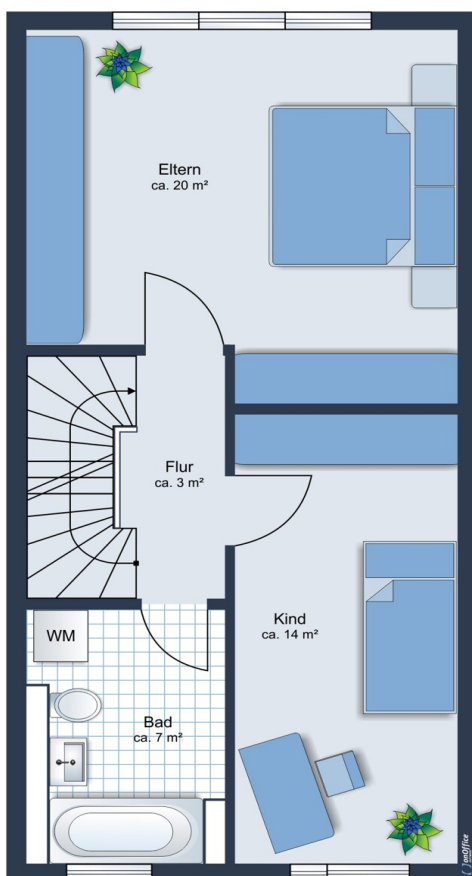
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## Una primera impresión

Esta casa adosada, bien cuidada y construida en 2005 en una atractiva zona residencial, ofrece amplio espacio para toda la familia en aproximadamente 116 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 187 m<sup>2</sup>. Con un total de cinco habitaciones, cuatro de ellas utilizables como dormitorios, y un baño con luz natural, equipado con bañera y ducha, esta propiedad cumple con todos los requisitos básicos de la vida moderna. Al entrar en la casa, le recibe el amplio salón, que cuenta con un amplio ventanal que va del suelo al techo, creando un ambiente luminoso y acogedor. El suelo de parquet del salón realza la alta calidad de vida y le da a la estancia un ambiente cálido. El baño con luz natural se encuentra en la planta superior. Dos de los cuatro dormitorios también se encuentran en esta planta. El ático reformado sirve como espacio habitable adicional y alberga dos dormitorios más, además de un vestidor. Una característica especial es la terraza con techo de plexiglás, que crea una zona de estar exterior adicional. Aquí podrá disfrutar de horas de relax al aire libre, haga el tiempo que haga. El jardín adyacente cuenta con un pozo, que proporciona una fuente de agua útil para la jardinería. También se ha instalado internet de fibra óptica, lo que garantiza una navegación rápida y fiable. Una plaza de aparcamiento y un garaje completan la oferta. Esta casa adosada es una opción ideal no solo por su práctica distribución, sino también por sus detalles cuidadosamente cuidados y meticulosamente mantenidos. Ubicada en una zona residencial tranquila y consolidada, ofrece la base perfecta para una vida cómoda y relajada. La proximidad a colegios, tiendas y transporte público garantiza una vida diaria fluida y eficiente. Concierte una visita hoy mismo y compruebe usted mismo las ventajas de esta propiedad.

Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25011022 - 76437 Rastatt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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