

Rastatt

Maison multigénérationnelle avec jardin ensoleillé sur le Röttererberg

CODE DU BIEN: 25011020www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 625.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 251 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 921 m²

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25011020
Surface habitable	ca. 251 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	625.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	06.11.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	217.80 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

La propriété

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:

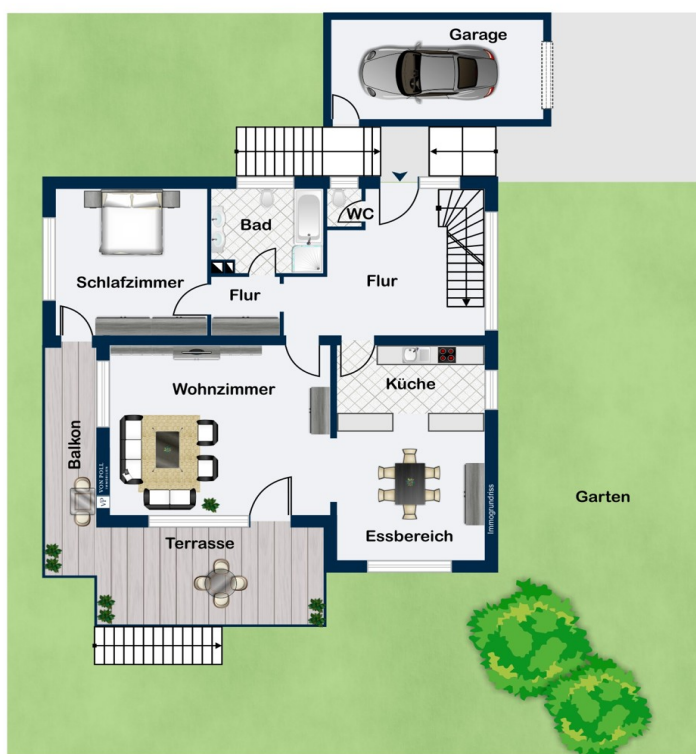
07221 / 97 088 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

Une première impression

Cette maison solide, construite en 1970, offre de multiples possibilités. Idéale pour une famille multigénérationnelle, un espace combinant vie et travail, ou encore pour y vivre et la louer, elle propose environ 251 m² de surface habitable sur un terrain bien entretenu d'environ 921 m², dans un quartier très recherché. Avec un total de huit pièces, dont six chambres pouvant accueillir une famille nombreuse ou plusieurs espaces bureau pour une activité à domicile, cette propriété répond à divers besoins. Des travaux de modernisation sont à prévoir, offrant ainsi aux futurs propriétaires la possibilité de personnaliser leur futur chez-soi. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un salon avec une grande baie vitrée, une cuisine, une salle à manger, des toilettes invités, une chambre avec accès direct au balcon et une salle de bains baignée de lumière naturelle, équipée d'une baignoire et d'une douche. Une autre salle de bains, également lumineuse, se situe à l'étage. Le parquet du salon et de la salle à manger confère aux pièces une élégance intemporelle. Les espaces extérieurs sont particulièrement remarquables : à l'étage, un balcon est idéal pour se détendre. Le rez-de-chaussée dispose également d'un balcon donnant accès à une terrasse couverte. Cette terrasse est équipée d'un store électrique, offrant une protection solaire optimale lors des journées ensoleillées. La cage d'escalier, revêtue de pavés de verre, confère à la maison un cachet unique et une atmosphère lumineuse et agréable. Le sous-sol offre la possibilité d'aménager un appartement indépendant avec entrée séparée. La propriété comprend une place de parking et un garage avec porte électrique, pouvant accueillir plusieurs véhicules. N'hésitez pas à programmer une visite dès aujourd'hui pour découvrir par vous-même les atouts de cette maison.

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 217.80 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25011020 - 76437 Rastatt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

E-Mail: baden.baden@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com