

Rastatt

# Maison mitoyenne bien située à Rastatt

*CODE DU BIEN: 25011022*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 497.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 188 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25011022 - 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: 25011022 - 76437 Rastatt

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25011022                      |
| Surface habitable      | ca. 116 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 2005                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 497.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 60 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25011022 - 76437 Rastatt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.11.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 114.31 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2005                      |

CODE DU BIEN: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25011022 - 76437 Rastatt

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

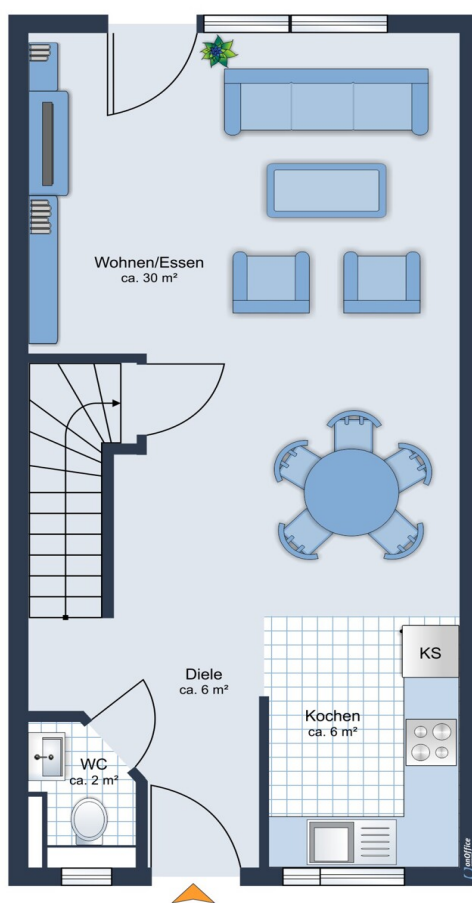
**07221 / 97 088 0**

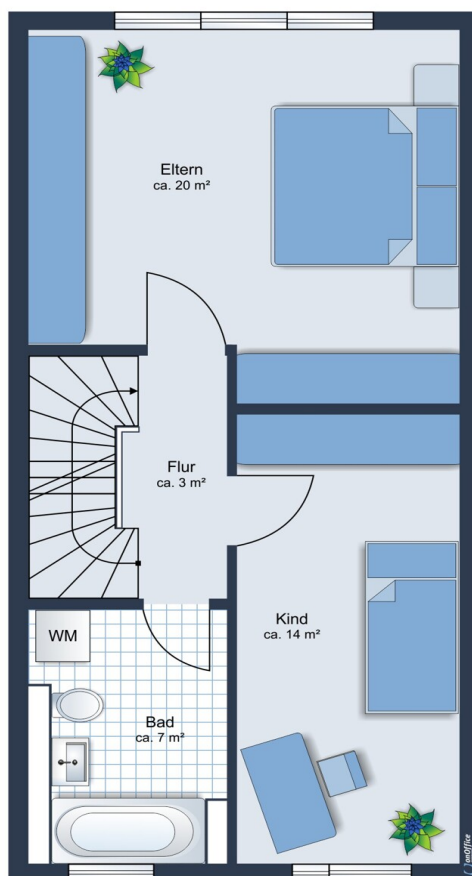
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

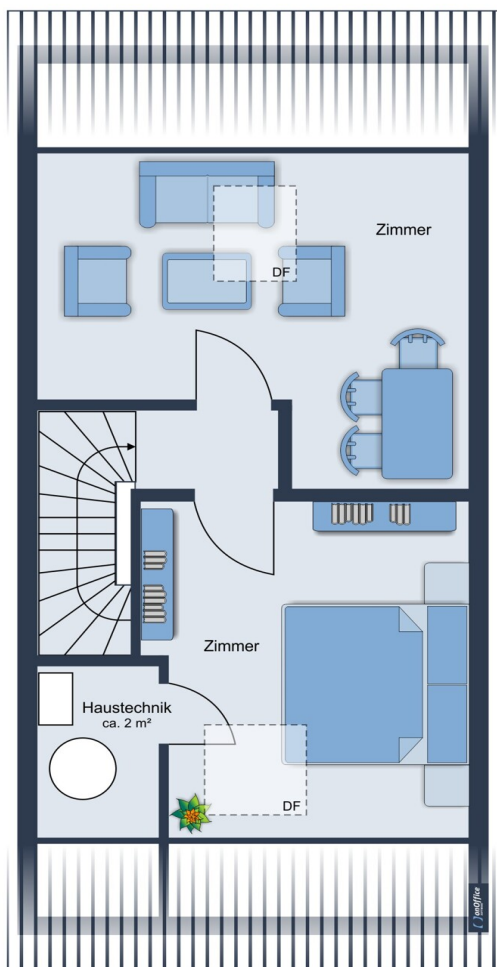
CODE DU BIEN: 25011022 - 76437 Rastatt

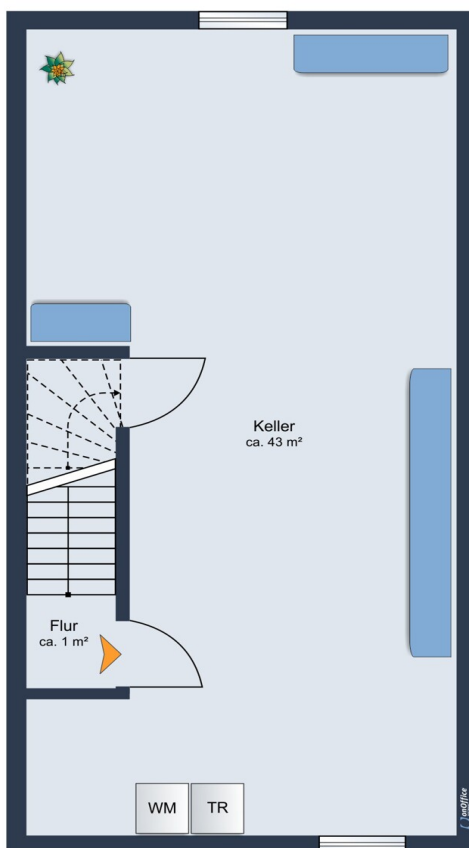
## Plans d'étage











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: 25011022 - 76437 Rastatt

## Une première impression

Cette maison mitoyenne bien entretenue, construite en 2005 dans un quartier résidentiel prisé, offre un espace généreux pour toute la famille sur environ 116 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 187 m<sup>2</sup>. Avec un total de cinq pièces, dont quatre peuvent servir de chambres, et une salle de bains baignée de lumière naturelle avec baignoire et douche, cette propriété répond à tous les besoins essentiels du confort moderne. Dès l'entrée, vous êtes séduit par le vaste séjour, dont la grande baie vitrée crée une atmosphère lumineuse et accueillante. Le parquet du séjour contribue à la qualité de vie et confère à la pièce une ambiance chaleureuse. La salle de bains, également baignée de lumière naturelle, se situe à l'étage. Deux des quatre chambres se trouvent également à ce niveau. Les combles aménagés offrent un espace de vie supplémentaire et abritent deux chambres supplémentaires ainsi qu'un dressing. Un atout majeur est la terrasse couverte d'un toit en plexiglas, qui crée un espace de vie extérieur supplémentaire. Vous pourrez ainsi vous détendre en plein air, quel que soit le temps. Le jardin attenant comprend un puits, source d'eau précieuse pour l'arrosage. L'accès internet par fibre optique garantit une navigation rapide et fiable. Une place de parking et un garage complètent ce bien. Cette maison mitoyenne est un choix idéal, non seulement grâce à son agencement pratique, mais aussi grâce à ses finitions soignées et impeccablement entretenues. Située dans un quartier résidentiel calme et bien établi, elle offre un cadre de vie confortable et serein. La proximité des écoles, des commerces et des transports en commun facilite le quotidien. N'hésitez pas à organiser une visite dès aujourd'hui et découvrez par vous-même les atouts de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25011022 - 76437 Rastatt

## Détails des commodités

- 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



**CODE DU BIEN: 25011022 - 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 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

**CODE DU BIEN: 25011022 - 76437 Rastatt**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25011022 - 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](mailto:baden.baden@von-poll.com)

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

---

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