Rastatt

Reihenendhaus mit sonnigem Garten in Top-Lage

??????? ????????: 24011019

www.von-poll.com

???? ??????: 585.000 EUR • ?????????: ca. 205 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 703 m²

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

?? ??? ?????

??????? ????????	24011019
?????????	ca. 205 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	7
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1972
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	585.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 130 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	OEL	?????? ?????? ?????????	296.90 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	09.04.2033	????????? ??????????? ????????	H
???? ?????????	????		

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

?? ???????

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

?? ???????

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

?? ???????

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

?? ???????

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

?? ???????

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

?? ???????

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

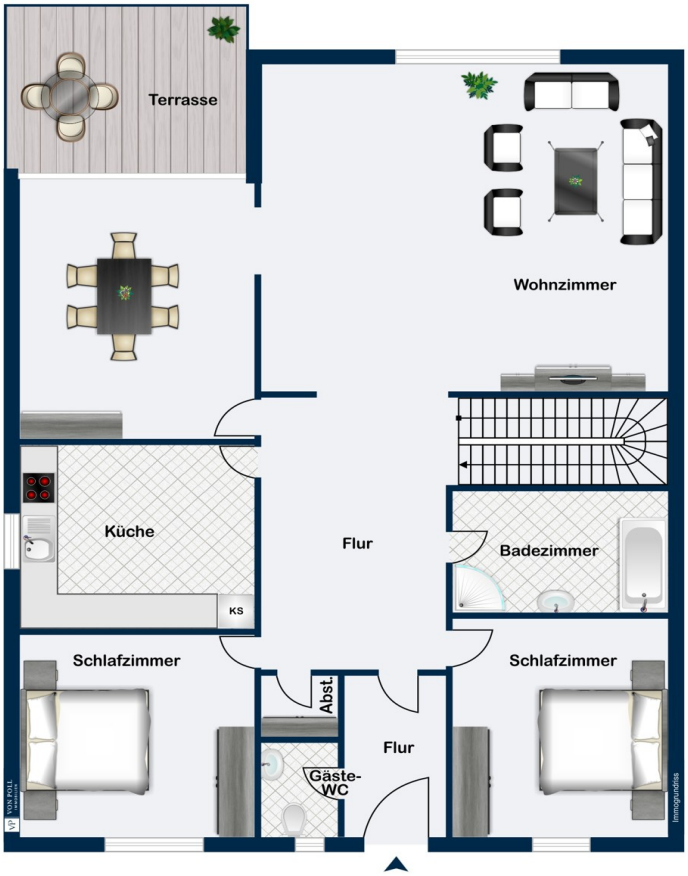
?? ???????

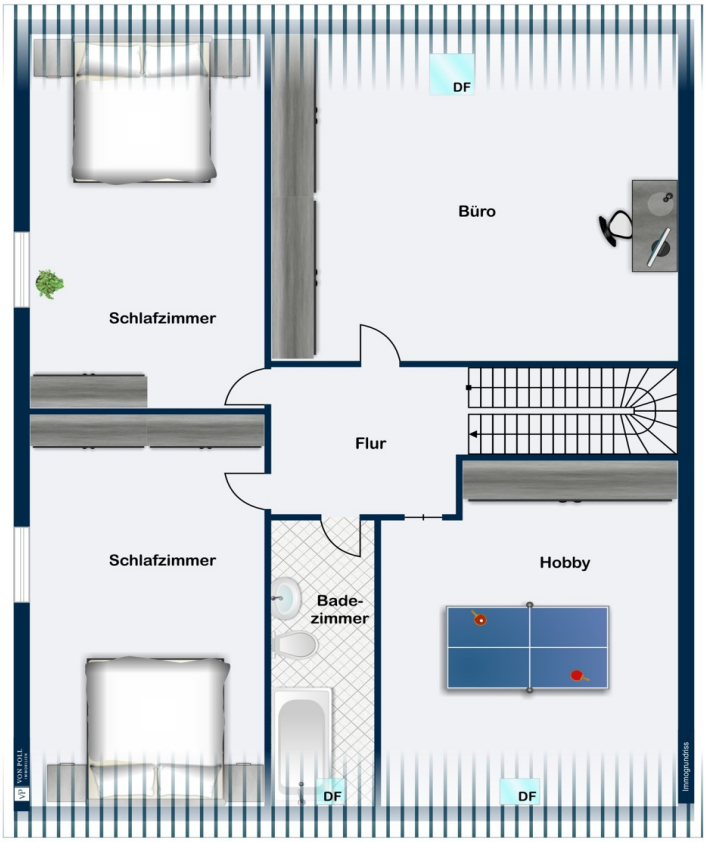
??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

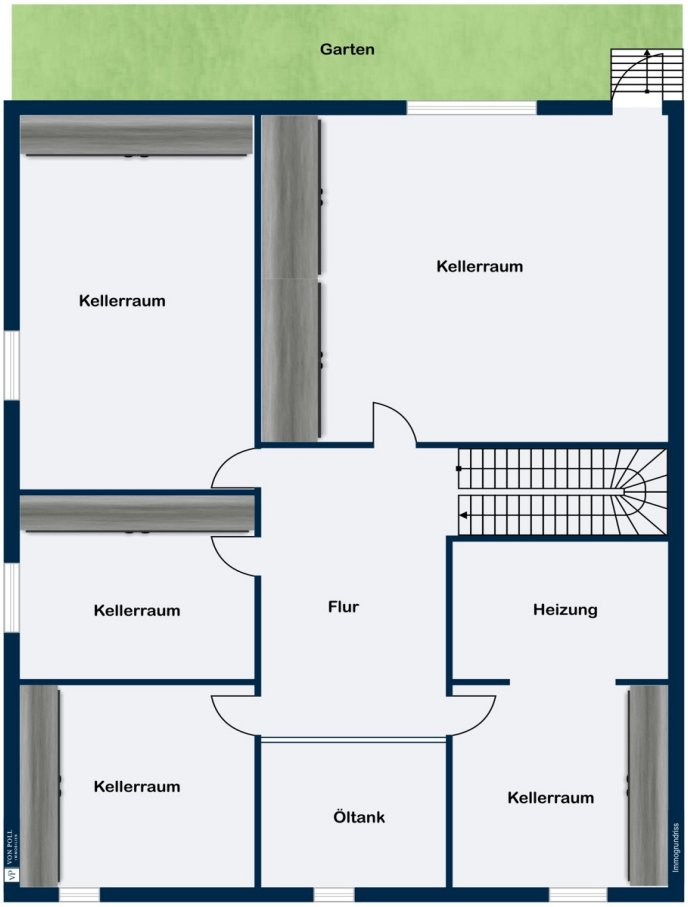
?? ???????

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

??????




DF
Büro
Schlafzimmer
Flur
Schlafzimmer
Hobby
Bade-
zimmer
DF
DF


Garten
Kellerraum
Kellerraum
Kellerraum
Flur
Heizung
Kellerraum
Öltank
Kellerraum
Immogrundriss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

??? ????? ????????

Das 1972 erbaute Reihenendhaus bietet auf ca. 205 m² Wohnfläche mit 7 Zimmern genügend Platz für die ganze Familie. Es ist auch gut geeignet, um von zu Hause aus zu arbeiten. Das Haus ist massiv gebaut und von solider Qualität in der Grundsubstanz. Schon beim Betreten des Hauses fällt auf wie hell die Räume sind. Der Eingangsbereich ist großzügig geschnitten und vermittelt nicht zuletzt durch seinen Stabparkettboden eine solide Eleganz. Die Räume sind groß und im Besonderen die Räume im Teil des Hauses zum Garten hin lassen einem ins Grüne schauen. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Dieser ist großzügig und lässt viel Platz zur Gestaltung und Nutzung. Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer und ein Tageslichtbad, während Sie im Erdgeschoss ein Wohn/ Essbereich, Küche, Abstellraum, Gäste-WC, 2 weitere Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche erwartet. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgestattet, die für ein ansprechendes Wohnambiente sorgen. Eine Terrasse mit Markise lädt dazu ein, im Freien zu entspannen und die Natur im großzügigen Garten zu genießen. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, ein gemütliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen. 2 Garagen gehören ebenfalls zum Angebot.

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

????????????? ??? ???????

- Bad mit Badewanne und Dusche im EG.
- Tageslichtbad im OG
- Fliesen
- Parkett
- Ölheizung
- Terrasse mit Markise

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

??? ??? ??? ??????????

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 Autobahn A5 4 km. Entfernung zum Bahnhof 3 km.

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 296.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist H.
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.

??????? ????????: 24011019 - 76437 Rastatt

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com