

Rastatt

## Sorház jó helyen Rastattban

VP azonosító: 25011022



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

VÉTELÁR: 497.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 116 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 188 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25011022                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 116 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 2005                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 497.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 60 m²                                                                 |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 30.11.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 114.31 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2005                       |

VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

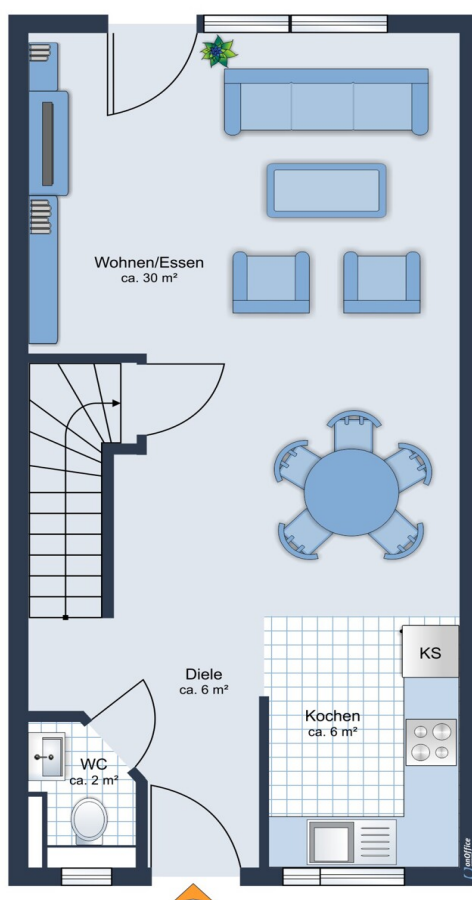
**07221 / 97 088 0**

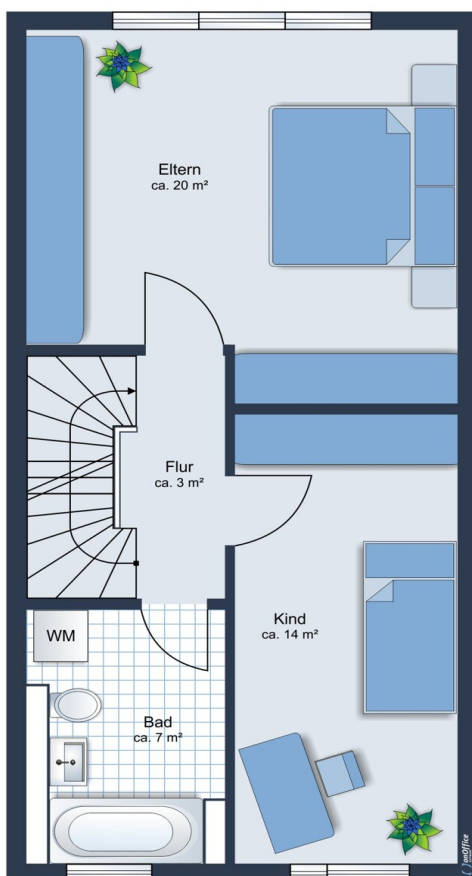
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## Az első benyomás

Ez a 2005-ben épült, vonzó lakóövezetben található, jól karbantartott sorház bőséges teret kínál az egész család számára, körülbelül 116 m<sup>2</sup> lakótérrel és körülbelül 187 m<sup>2</sup>-es telken. Összesen öt szobájával, amelyek közül négy hálósobaként is használható, valamint egy természetes fénnel megvilágított, káddal és zuhanyzóval felszerelt fürdoszobával ez az ingatlan a modern élet minden alapvető igényét kielégíti. A házba belépve a nagyméretű nappali fogadja, amely nagy, padlótól a mennyezetig érő ablakokkal büszkélkedhet, világos és hívogató légkört teremtve. A nappaliban található parketta fokozza a lakhatás magas színvonalát, és meleg hangulatot kölcsönöz a helyiségnek. A természetes fénnel megvilágított fürdoszoba az emeleten található. A négy hálósobából kettő szintén ezen a szinten található. Az átalakított tetőtér további lakótérként szolgál, és további két hálósobát, valamint egy gardróbba tartalmaz. Különlegessége a plexitetos terasz, amely további kültéri nappalit hoz létre. Itt pihentető órákat tölthet a szabadban, időjárásától függetlenül. A szomszédos kertben egy kút található, amely hasznos vízforrást biztosít a kertészkedéshez. Optikai internet is kiépült, ami gyors és megbízható böngészést biztosít. Parkolóhely és garázs teszi teljessé az ajánlatot. Ez a sorház ideális választás nemcsak praktikus elrendezése, hanem gondosan átgondolt és gondosan karbantartott részletei miatt is. Csendes, rendezett lakóövezetben található, tökéletes alapot teremtve a kényelmes és nyugodt élethez. Az iskolák, üzletek és a tömegközlekedés közelsége biztosítja a zökkenőmentes és hatékony napi rutint. Egyeztessen időpontot a megtekintéshez még ma, és gyozodjon meg saját szemével az ingatlan elonyeirol.

VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt**

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25011022 - 76437 Rastatt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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