

Rastatt

# Casa multigenerazionale con giardino soleggiato sul Röttererberg

Codice oggetto: 25011020



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

PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 251 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 921 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25011020
Superficie netta	ca. 251 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	06.11.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	217.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## La proprietà





Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## La proprietà





Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## La proprietà





Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## La proprietà





Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## La proprietà

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**

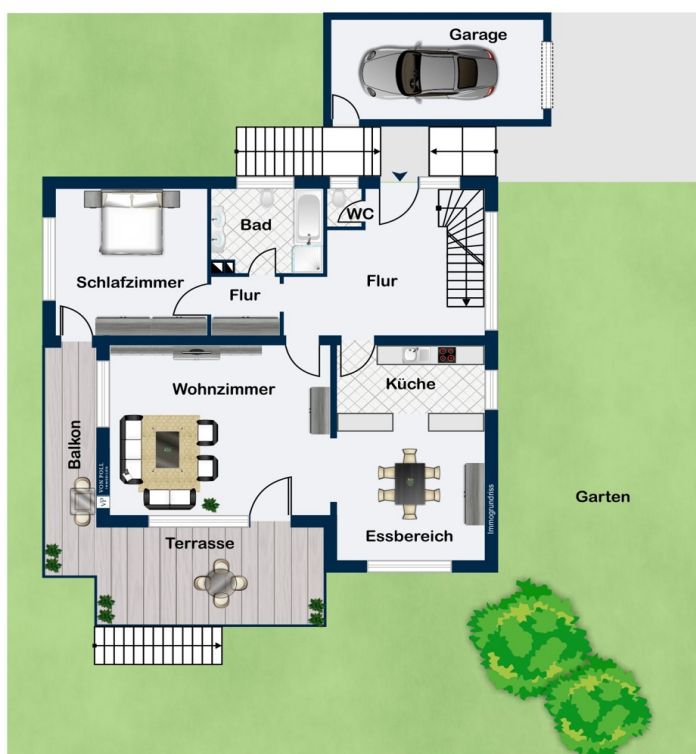
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

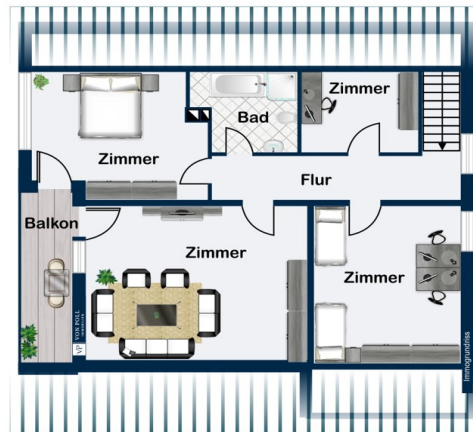
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

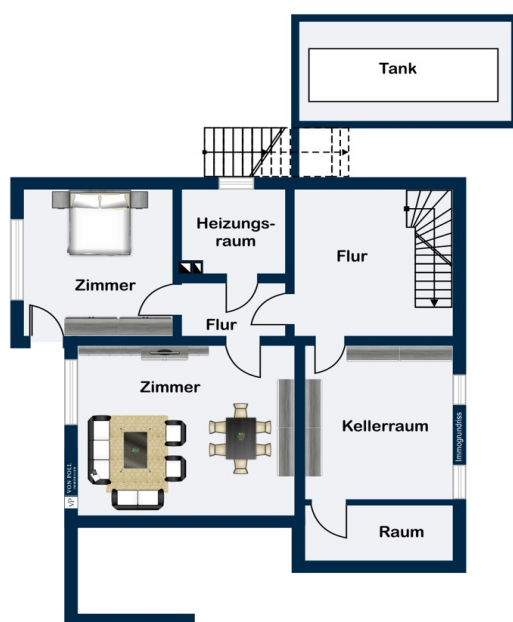


Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## Una prima impressione

Questa casa solida, costruita nel 1970, offre una varietà di utilizzi. Che si tratti di una casa multigenerazionale, di una casa che combina vita e lavoro, o anche di una casa e di un appartamento, la casa offre circa 251 m<sup>2</sup> di superficie abitabile ed è situata su un terreno ben curato di circa 921 m<sup>2</sup> in una posizione molto ambita. Con un totale di otto stanze, di cui sei potenziali camere da letto per una famiglia numerosa o diversi uffici per un home office, questa proprietà è adatta a diverse esigenze. L'immobile necessita di alcuni lavori di ammodernamento, offrendo ai futuri proprietari l'opportunità di personalizzare la loro futura casa. Al piano terra si trovano un soggiorno con un'ampia vetrata, una cucina, una zona pranzo, un bagno per gli ospiti, una camera da letto con accesso diretto al balcone e un bagno con luce naturale, dotato sia di vasca che di doccia. Un altro bagno con luce naturale si trova al piano superiore. Gli spazi abitativi sono caratterizzati da pavimenti in parquet nel soggiorno e nella zona pranzo, che catturano immediatamente l'attenzione con la loro eleganza senza tempo. Gli spazi esterni sono particolarmente degni di nota: al piano superiore troverete un balcone perfetto per momenti di relax. Il piano terra offre anche un balcone con accesso a una terrazza coperta. Questa terrazza è dotata di una tenda da sole elettrica, che fornisce ombra nelle giornate di sole. Il vano scala è caratterizzato da mattoni in vetro, che conferiscono alla casa un carattere unico e un'atmosfera piacevole e luminosa. Il seminterrato offre la possibilità di creare un appartamento indipendente con ingresso indipendente. La proprietà comprende un posto auto e un garage con porta elettrica, offrendo ampio spazio per diversi veicoli. Prenotate una visita oggi stesso per scoprire di persona i vantaggi di questa casa.



Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 217.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25011020 - 76437 Rastatt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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