

Rastatt

## Casa a schiera in buona posizione a Rastatt

*Codice oggetto: 25011022*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 497.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 188 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25011022 - 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: 25011022 - 76437 Rastatt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25011022
Superficie netta	ca. 116 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	497.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25011022 - 76437 Rastatt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	114.31 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.11.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



Codice oggetto: 25011022 - 76437 Rastatt

## La proprietà



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

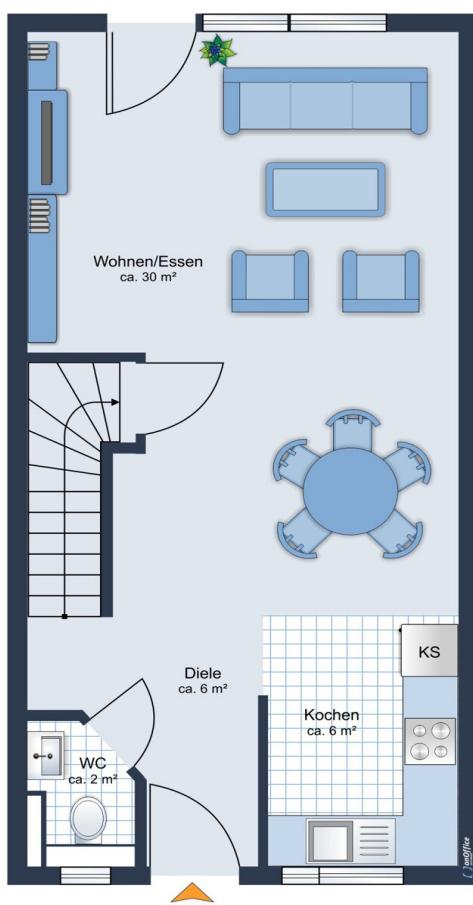
**07221 / 97 088 0**

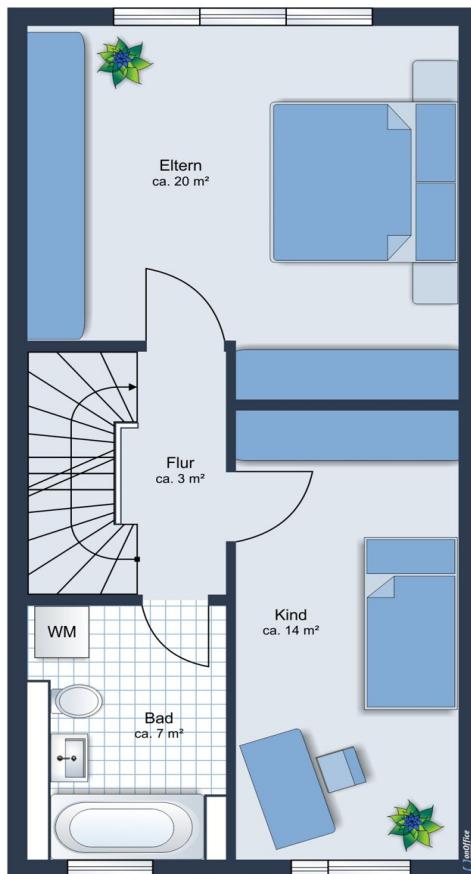
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

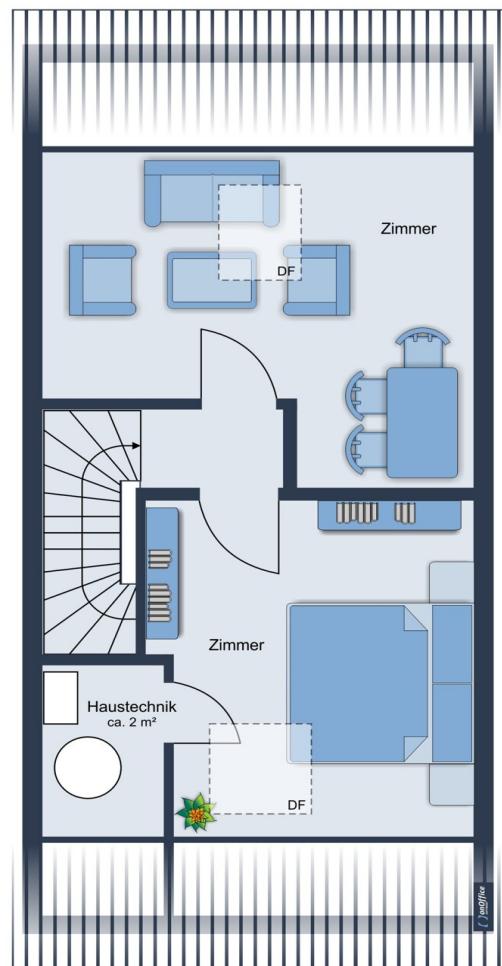
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

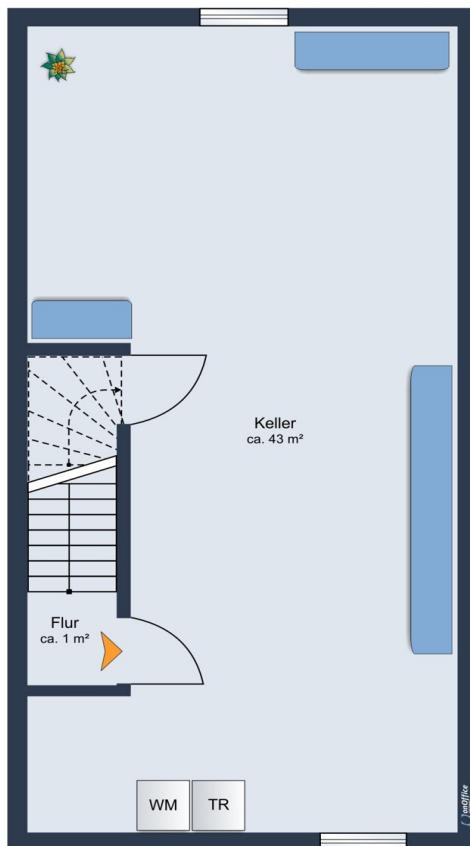
Codice oggetto: 25011022 - 76437 Rastatt

## 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: 25011022 - 76437 Rastatt**

## Una prima impressione

Questa casa a schiera ben tenuta, costruita nel 2005 in una bella zona residenziale, offre ampio spazio per tutta la famiglia su circa 116 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 187 m<sup>2</sup>. Con un totale di cinque stanze, quattro delle quali possono essere utilizzate come camere da letto, e un bagno con luce naturale, dotato di vasca e doccia, questa proprietà soddisfa tutti i requisiti fondamentali della vita moderna. Entrando in casa, si viene accolti dall'ampio soggiorno, che vanta una grande vetrata a tutta altezza, creando un'atmosfera luminosa e accogliente. Il pavimento in parquet nel soggiorno esalta l'elevata qualità della vita e conferisce all'ambiente un'atmosfera calda. Il bagno con luce naturale si trova al piano superiore. Due delle quattro camere da letto si trovano anche su questo piano. La mansarda ristrutturata funge da ulteriore spazio abitativo e ospita altre due camere da letto e una cabina armadio. Una caratteristica speciale è la terrazza con tetto in plexiglas, che crea un'ulteriore zona giorno all'aperto. Qui è possibile trascorrere ore di relax all'aperto, indipendentemente dal tempo. Il giardino adiacente è dotato di un pozzo, che fornisce un'utile fonte d'acqua per il giardinaggio. È stata inoltre installata la connessione internet in fibra ottica, garantendo una navigazione veloce e affidabile. Un posto auto e un garage completano l'offerta. Questa casa a schiera è la scelta ideale non solo per la sua disposizione pratica, ma anche per i dettagli attentamente studiati e curati nei minimi dettagli. Situata in una tranquilla e consolidata zona residenziale, offre la base perfetta per una vita confortevole e rilassata. La vicinanza a scuole, negozi e mezzi pubblici garantisce una routine quotidiana fluida ed efficiente. Prenotate una visita oggi stesso e scoprirete di persona i vantaggi di questa proprietà.

**Codice oggetto: 25011022 - 76437 Rastatt**

## **Dettagli dei servizi**

- 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 begehbarer Kleiderschrank
- Glasfaseranschluss

**Codice oggetto: 25011022 - 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 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

**Codice oggetto: 25011022 - 76437 Rastatt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25011022 - 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)