Rasattt

# Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten in Rastatt

***Objektnummer: 25011015***

**KAUFPREIS:** 425.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 106 m² • **ZIMMER:** 4

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25011015 |
| Wohnfläche | ca. 106 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2017 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 425.000 EUR |
| Wohnung | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 30 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fussbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 28.03.2027 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 58.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2017 |

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**

# Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**

# Ein erster Eindruck

Diese hochwertig ausgestattete Erdgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 106 m², die sich auf insgesamt vier Zimmer verteilt. Sie befindet sich in einem im Jahr 2017 fertiggestellten Gebäude, das modernen Wohnansprüchen in vollem Umfang gerecht wird. Dank ihres sehr guten Zustands und der gehobenen Ausstattungsqualität stellt sie eine attraktive Option für anspruchsvolle Käufer dar. Die Wohnung umfasst drei Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern. Der offene Wohn- und Essbereich ist der zentrale Mittelpunkt und zeichnet sich unter anderem durch eine Einbauküche aus, die keine Wünsche offen lässt. Der Bodenbelag aus Vollholzparkett ergänzt die moderne und gleichzeitig warme Atmosphäre der Räume. Eine Besonderheit ist die überdachte Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Sie stellt eine ideale Erweiterung des Wohnraums dar und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehm temperiertes Wohnklima sorgt und über einzelne Räume steuerbar ist. Ergänzend dazu sind in allen Zimmern elektrische Rollläden installiert, die sich bequem bedienen lassen und einen zusätzlichen Komfort bieten. Ein weiteres praktisches Merkmal dieser Immobilie ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der bequem mit dem Fahrstuhl oder über die Treppe erreichbar ist. Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer durchdachten Raumaufteilung. Wir laden Sie herzlich zu einem Besichtigungstermin ein, um sich selbst von der Qualität und den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**

# Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Vollholzparkett
- Überdachte Terrasse
- Einbauschränke
- Elektrische Rollläden
- Bodentiefe Fenster
- Tiefgaragenstellplatz

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**

# Alles zum Standort

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 Bundesstraße B 3 ca. 3 Km Entfernung zur Autobahn A 5 ca. 3 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. 1 Km

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2027. Endenergiebedarf beträgt 58.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

**Objektnummer: 25011015 - 76437 Rasattt**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden
Tel.: +49 7221 - 97 088 0
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com