

Rastatt

# Einfamilienhaus mit sonnigem Garten am Röttererberg

Número da propriedade: 25011016



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

PREÇO DE COMPRA: 525.000 EUR • ÁREA: ca. 165 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 704 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25011016 - 76437 Rastatt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25011016 - 76437 Rastatt

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25011016                                             |
| Área                   | ca. 165 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 7                                                    |
| Quartos                | 5                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1968                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 525.000 EUR                                                                 |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Área útil                   | ca. 120 m²                                                                  |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25011016 - 76437 Rastatt

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 323.90 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 19.07.2032          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1968                     |

Número da propriedade: 25011016 - 76437 Rastatt

## O imóvel



Número da propriedade: 25011016 - 76437 Rastatt

## O imóvel



Número da propriedade: 25011016 - 76437 Rastatt

## O imóvel



Número da propriedade: 25011016 - 76437 Rastatt

## O imóvel



Número da propriedade: 25011016 - 76437 Rastatt

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**07221 / 97 088 0**

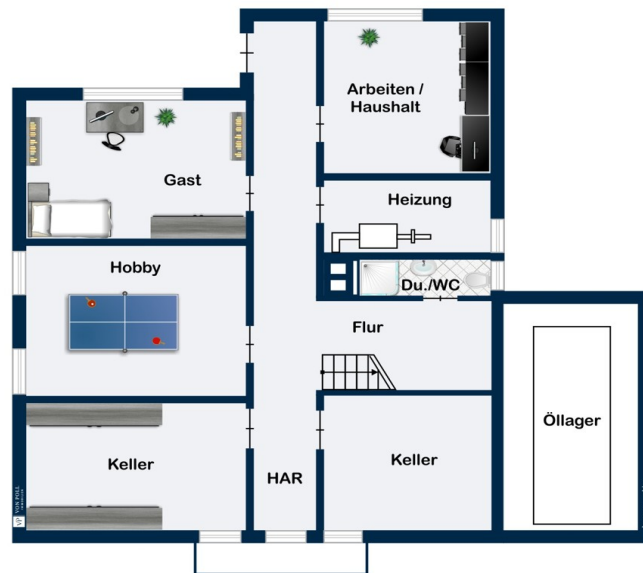
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

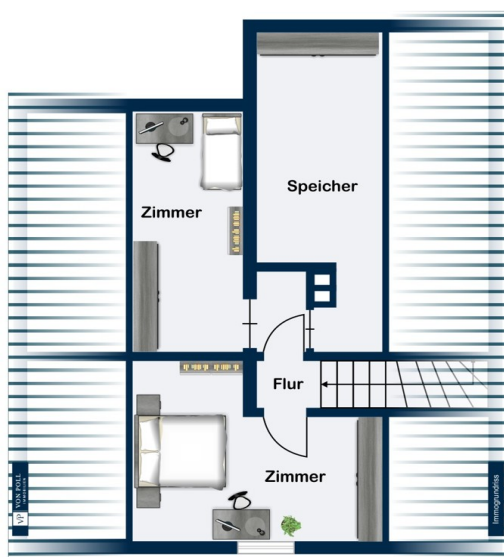
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25011016 - 76437 Rastatt

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25011016 - 76437 Rastatt

## Uma primeira impressão

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus am Röttererberg wurde 1968 erbaut und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup>. Es befindet sich auf einem ca. 704 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Immobilie erfordert eine Renovierung, bietet jedoch eine solide Basis und viel Potenzial für die Gestaltung nach individuellen Vorstellungen. Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Die Raumaufteilung ist funktional und ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Bereiche. Im Erdgeschoss gibt es 2 Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein separates WC. Die Küche und das angrenzende Wohn- und Esszimmer bilden den zentralen Punkt des Hauses und laden zum Verweilen ein. Von dort aus hat man den direkten Zugang zum Balkon. Im Obergeschoss befinden sich 2 weitere Zimmer und ein Speicherraum. Im Untergeschoss gibt es 2 Kellerräume, 1 Bad, Heizungsraum und es war eine Einliegerwohnung geplant, die jedoch nicht verwirklicht wurde. Zum Angebot gehören ebenfalls 2 Garagen, 2 Stellplätze und eine kleine Werkstatt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

Número da propriedade: 25011016 - 76437 Rastatt

## Detalhes do equipamento

- Tageslichtbad mit Badewanne im EG.
- Balkon im Erdgeschoss
- Ölheizung
- Überdachte Terrasse
- 2 Garagen, davon eine mit direktem Zugang ins Haus
- 2 Stellplätze

Número da propriedade: 25011016 - 76437 Rastatt

## Tudo sobre a localização

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 B 36. 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

Número da propriedade: 25011016 - 76437 Rastatt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 323.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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 eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Número da propriedade: 25011016 - 76437 Rastatt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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