

Rasattt

# Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten in Rastatt

Property ID: 25011015



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

PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 25011015   |
| Living Space         | ca. 106 m² |
| Rooms                | 4          |
| Bedrooms             | 3          |
| Bathrooms            | 1          |
| Year of construction | 2017       |
| Type of parking      | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 425.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 30 m²                                                                 |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 58.00 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 28.03.2027         | Energy efficiency class                              | B                         |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2017                      |

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

## The property



Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

## The property



Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

## The property



Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

## The property



Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

## The property



Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

## The property



Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

## The property

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:

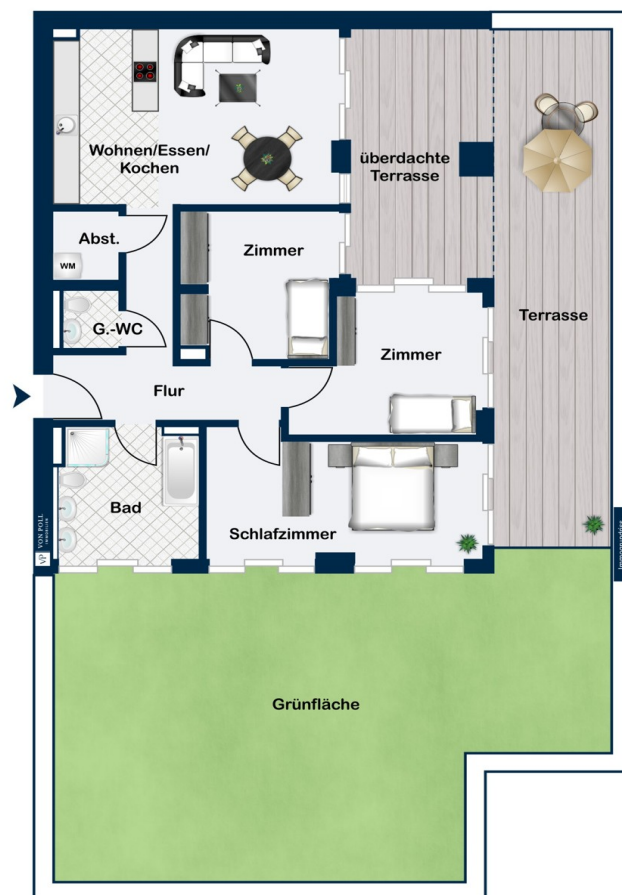
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

## A first impression

Diese hochwertig ausgestattete Erdgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>, 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 angenehmes 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.

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

## Details of amenities

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

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

## All about the location

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. 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

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.3.2027.

Endenergiebedarf beträgt 58.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Property ID: 25011015 - 76437 Rasattt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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