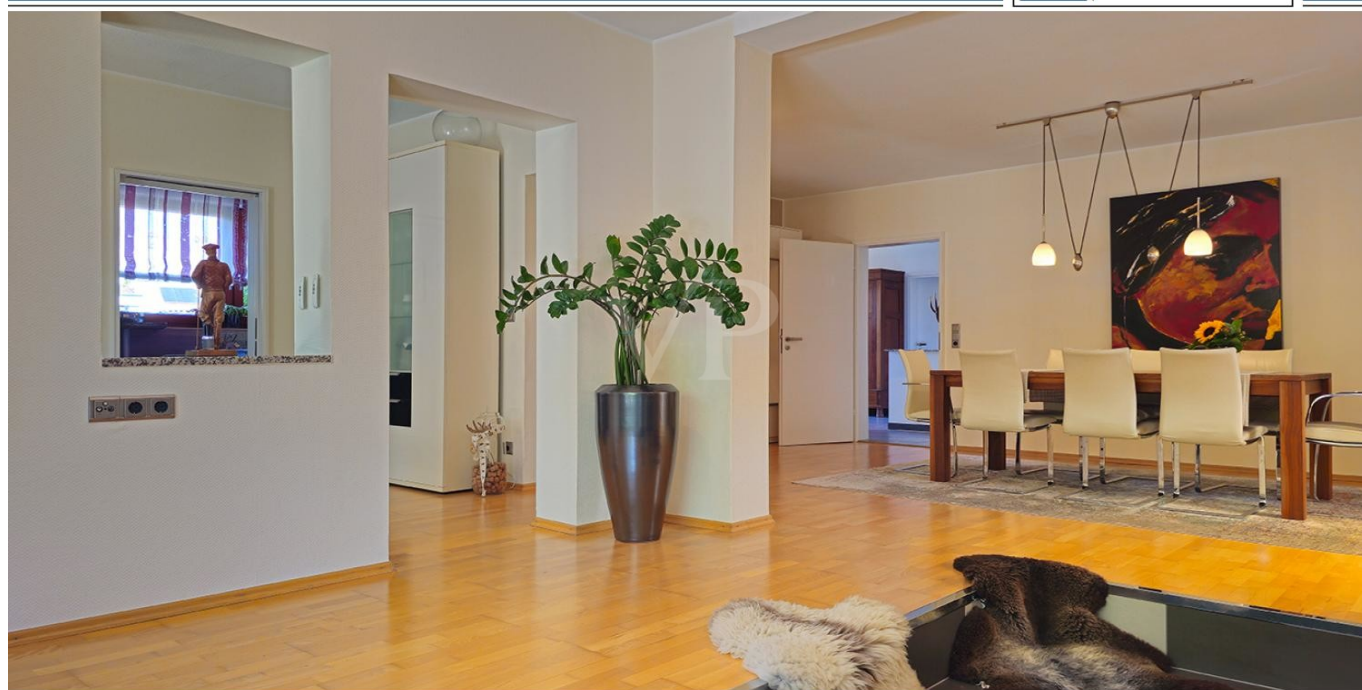


Rastatt

Extravagantes und Charmantes Architektenhaus mit großzügigen und lichten Räumen

CODE DU BIEN: 24011028



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 372 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 723 m²

CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24011028
Surface habitable	ca. 372 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1971
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 90 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	24.06.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	60.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

La propriété



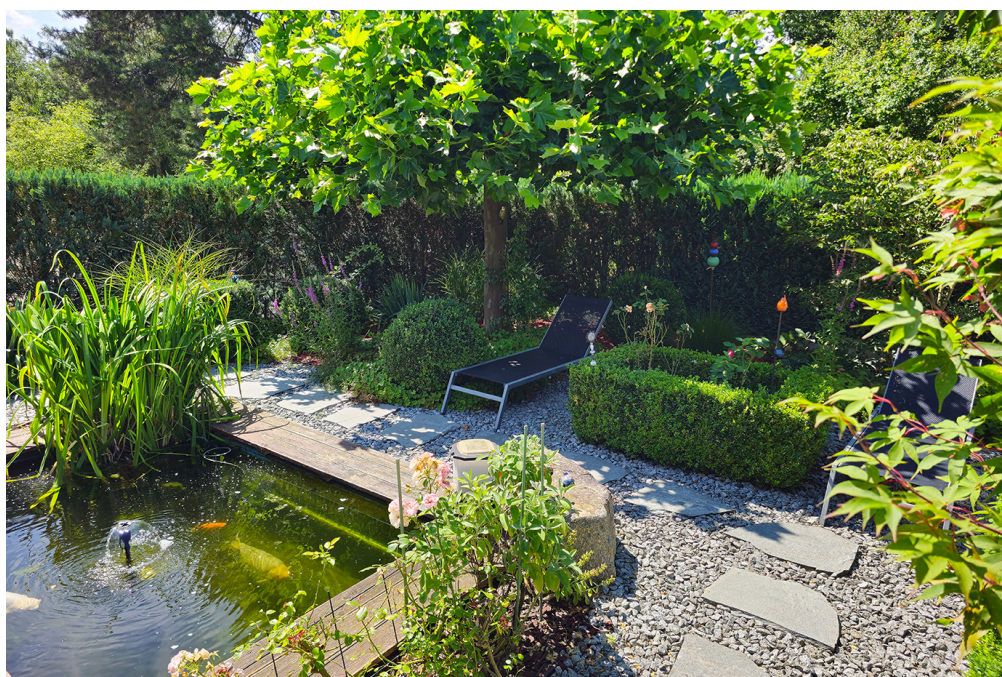
CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

La propriété



CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

La propriété

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

CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

Une première impression

Dieses extravagante, charmante Architektenhaus das der Architekt der Wohnanlage für sich selbst gebaut hat und als Reihenendhaus gestaltet ist befindet sich in ruhiger Lage auf einem ca. 723 m² großen Grundstück. Das Haus bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 372 m², davon entfallen 98 m² die Einliegerwohnung die aktuell vermietet ist. Das Haus wurde im Jahr 1971 massiv erbaut. Insgesamt verfügt die Immobilie über 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Auf die Eigentumswohnung entfallen drei Zimmer. Eine offene Küche, ein Bad und ein Gäste WC. Die Hauptwohnung die, wie ein Bungalow gestaltet ist lässt Sie auf einer Ebene behaglich und entspannt leben. Sie haben zum einen den Wellnessbereich mit Saunen und dem zugehörigen Nassbereich. Der erste Wohnbereich ist offen gestaltet. Hier vereinen sich das Esszimmer ein extravaganter Wohnbereich der u.a. mit einem vertieften Sitzbereich vor dem Kamin aufwartet. Der zweite Wohnbereich wurde mit einem Glasdach, das beschattet werden kann, ausgestattet und hat ebenfalls einen offenen Kamin. In beiden Bereichen lassen sich herrliche und entspannte Abende oder Wochenenden verbringen. Permanent wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen und Optimierungen durchgeführt. Die Sanierung des Flachdaches im Jahr 2001, die Erneuerung der Fenster mit bester Qualität, innen behagliches Holz und außen als Wetterschutz mit Aluminium verkleidet. Im Jahr 2006, die Installation einer thermischen Solaranlage mit Heizungsunterstützung für die Zentralheizung. 2007 und 2008 wurden die Elektro und Wasserleitungen erneuert. 2008 wurde das Glasdach über dem zweiten Wohnbereich eingerichtet und 2012 eine Photovoltaikanlage installiert. Die Wohnbereiche und das Schlafzimmer sind mit einer Klimaanlage versehen. Ein sehr ansprechend angelegter und großzügiger Garten mit einem großen Teich für KOIS und hochwertig bepflanzt und der zudem noch uneinsehbar ist lässt tatsächlich Urlaubsgefühle aufkommen. Die sehr große Terrasse fordert geradezu dazu auf mit der Familie und Freunden wunderschöne und entspannte Stunden zu verbringen. Des Weiteren gehört eine moderne und großzügige Doppelgarage zum Angebot.

CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

Détails des commodités

- Hochwertiger Parkettboden
- Steingut im Wohnbereich
- Badezimmer mit Dusche, Wanne Toilette und BD
- Zwei weitere Badezimmer mit sehr gehobener Ausstattung und Armaturen
- Begehbarer Kleiderschrank
- Hochwertige Einbauküche mit Top Geräten
- Deckenbespannung im Badezimmer und im Gäste WC
- drei Klimaanlage (Schlafzimmer und Wohnbereiche)
- ein offener Kamin mit Strom im Wohnbereich 1
- ein offener Kamin mit Holz im Wohnbereich 2
- Downlights
- Alarmanlage + Kamera Überwachung
- Fenster: Iso innen Holz und Außen Aluminium
- Große Doppelgarage
- Große Terrasse mit Markise
- Teich
- Gartenbewässerungsanlage mit Pumpe aus Brunnen

CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

Tout sur l'emplacement

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 Autobahn A5 2 km Entfernung zur B3/B36 1 km Entfernung zum Bahnhof 4 km

CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 60.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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.

CODE DU BIEN: 24011028 - 76437 Rastatt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden

E-Mail: baden.baden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com