

Rastatt

# Einfamilienhaus mit sonnigem Garten am Röttererberg

????????? ??????????: 25011016



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

???? ??????: 525.000 EUR • ??????????: ca. 165 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 704 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25011016 - 76437 Rastatt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25011016 - 76437 Rastatt

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                        |
|----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
| ???????? ?????????   | 25011016              | ????? ??????         | 525.000 EUR            |
| ???????????          | ca. 165 m²            | ????????             | ???????                |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????  | ?????????????        |                        |
| ?????????            | 7                     | ???????????????????? | ca. 120 m²             |
| ????????????? ???    | 5                     | ??????               |                        |
| ???????????          |                       | ???????              | ????????, WC           |
| ???????????          | 2                     |                      | ?????????????, ??????, |
| ????? ?????????????  | 1968                  |                      | ????????????????       |
| ?????? ????????????? | 2 x ????????????      |                      | ????????, ?????????    |
|                      | ?????? ?????????????, |                      |                        |
|                      | 2 x ????????          |                      |                        |

??????? ?????????: 25011016 - 76437 Rastatt

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ?????                 | ????????? ???????<br>???????????                                                | 323.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 19.07.2032            | ?????????????<br>?????????????????<br>???????????                               | H              |
| ????? ????????????                                  | ?????                 | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1968           |

???????? ?????????: 25011016 - 76437 Rastatt

?? ????????



???????? ???????? : 25011016 - 76437 Rastatt

?? ????????



??????? ???????? : 25011016 - 76437 Rastatt

?? ????????



???????? ?????: 25011016 - 76437 Rastatt

?? ???????



???????? ??: 25011016 - 76437 Rastatt

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**07221 / 97 088 0**

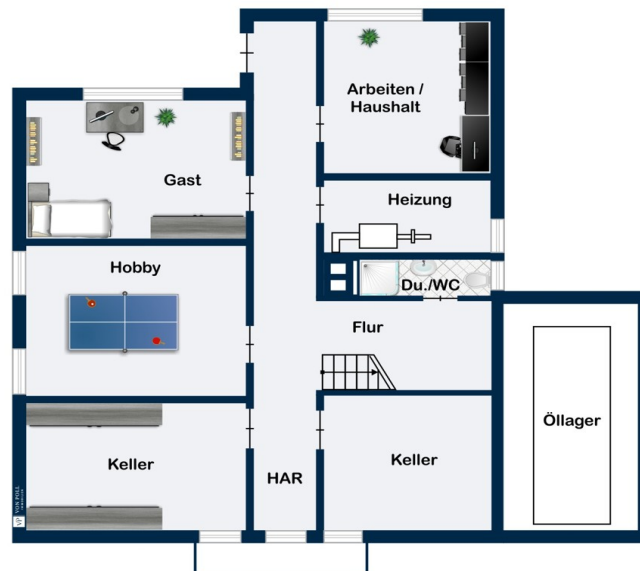
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

??????? ???????? : 25011016 - 76437 Rastatt

??????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????? : 25011016 - 76437 Rastatt

??? ?????? ?????????

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.

??????? ?????????: 25011016 - 76437 Rastatt

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ?????????: 25011016 - 76437 Rastatt

??? ??? ??? ???????????

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. 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

??????? ?????????: 25011016 - 76437 Rastatt

????? ??????????????

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 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.

??????? ???????? : 25011016 - 76437 Rastatt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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