Rastatt

Extravagantes und Charmantes Architektenhaus mit großzügigen und lichten Räumen

Objektnummer: 24011028



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 995.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 372 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 723 m²

Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

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

Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

Auf einen Blick

Objektnummer	24011028
Wohnfläche	ca. 372 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	60.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.06.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

Die Immobilie





Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

Die Immobilie





Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

Die Immobilie





Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

Die Immobilie





Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

Die Immobilie





Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

Die Immobilie





Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

Die Immobilie





Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

Die Immobilie





Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

Die Immobilie





Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

Die Immobilie





Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

Die Immobilie





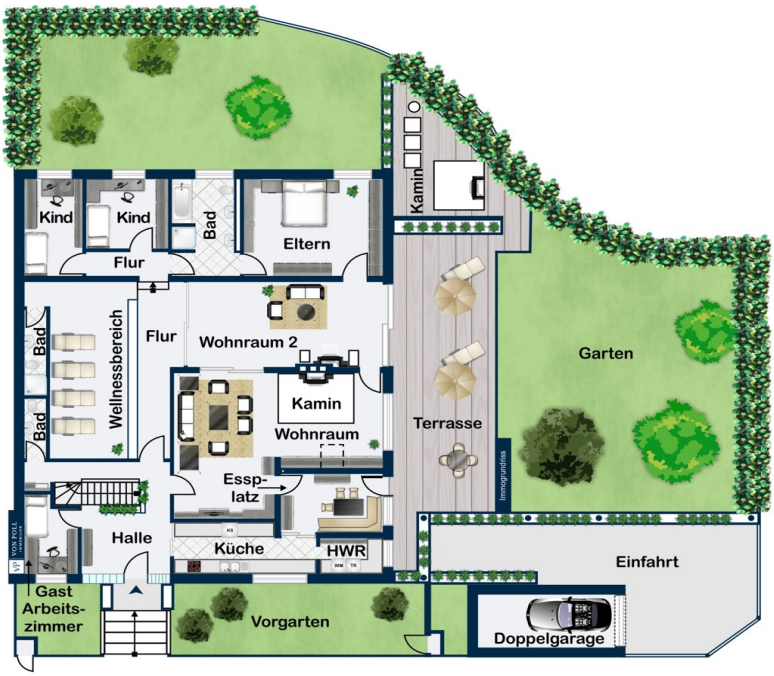
Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

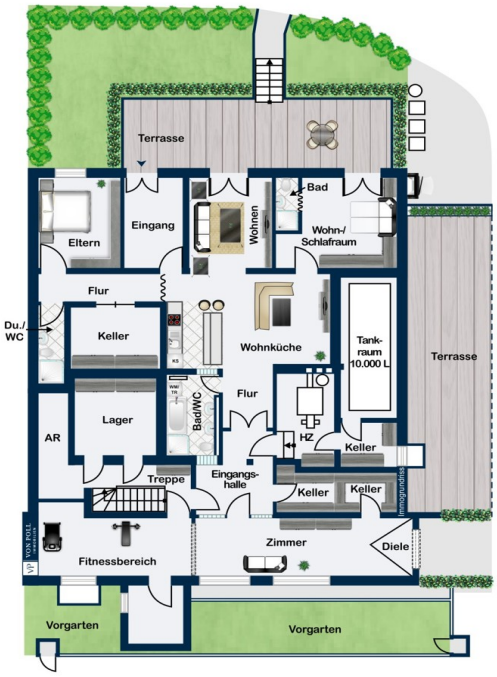
Die Immobilie



Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

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: 24011028 - 76437 Rastatt

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

Ausstattung und Details

-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 Klimaanlagen (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

Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

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

Objektnummer: 24011028 - 76437 Rastatt

Sonstige Angaben

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 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: 24011028 - 76437 Rastatt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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