

Rastatt / Wintersdorf

# Top Sanierte Altbauwohnung

CODE DU BIEN: 24011004



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

PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf

- 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: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24011004
Surface habitable	ca. 98 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1930
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	315.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	156.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.05.2031	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf

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



CODE DU BIEN: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf

## 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: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine vollständig renovierte Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem Wohnhaus aus dem Jahr 1930, das im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert und renoviert wurde. Die letzte Modernisierung fand 2018 statt, als das Dach erneuert und die Fassade neu gestrichen wurde. Die Eigentumswohnung besteht aus insgesamt 4 Zimmern, davon 3 Schlafzimmer und ein Tageslichtbad, das Tageslichtbad wurde 2017 komplett saniert. Des Weiteren verfügt die Wohnung über einen Stellplatz, einen Kellerraum sowie einen Fahrradraum, um ausreichend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse zu bieten. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Bitte kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen oder eine persönliche Beratung zu erhalten. Wir freuen uns, Ihnen dieses einzigartige Angebot präsentieren zu können.

CODE DU BIEN: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf

## Détails des commodités

- Flur und Badezimmer haben Vinyl-Boden
- Einbauküche mit Granitboden
- Laminat in 2 weiteren Zimmern
- Parkettboden im Schlafzimmer
- Fliesen im Wohnzimmer
- Eigene Ölheizung
- Stellplatz
- Kellerraum
- Fahrradraum

CODE DU BIEN: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf

## Tout sur l'emplacement

Diese Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Lage in Rastatt-Wintersdorf. Wintersdorf hat rund 1.900 Einwohnerinnen und Einwohner, liegt im Südwesten der Stadt und verfügt dank der Rheinbrücke über eine direkte Verbindung nach Frankreich. Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten befindet sich im Ort, ebenso eine Busverbindung. Die nahegelegenen Städte Rastatt, Baden-Baden und Karlsruhe sind über die Bundesstraße 462 oder über die Autobahn A5 gut erreichbar.

CODE DU BIEN: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 156.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



CODE DU BIEN: 24011004 - 76437 Rastatt / Wintersdorf

## 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](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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