

Badenweiler

# Bungalow in Hanglage mit wunderbarem Ausblick und Doppelgarage

CODE DU BIEN: 24429090



PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 591 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24429090 - 79410 Badenweiler

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

CODE DU BIEN: 24429090 - 79410 Badenweiler

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24429090                      |
| Surface habitable      | ca. 130 m²                    |
| Pièces                 | 4.5                           |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1965                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 595.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 67 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine                                        |

CODE DU BIEN: 24429090 - 79410 Badenweiler

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.10.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 99.80 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1965                                        |

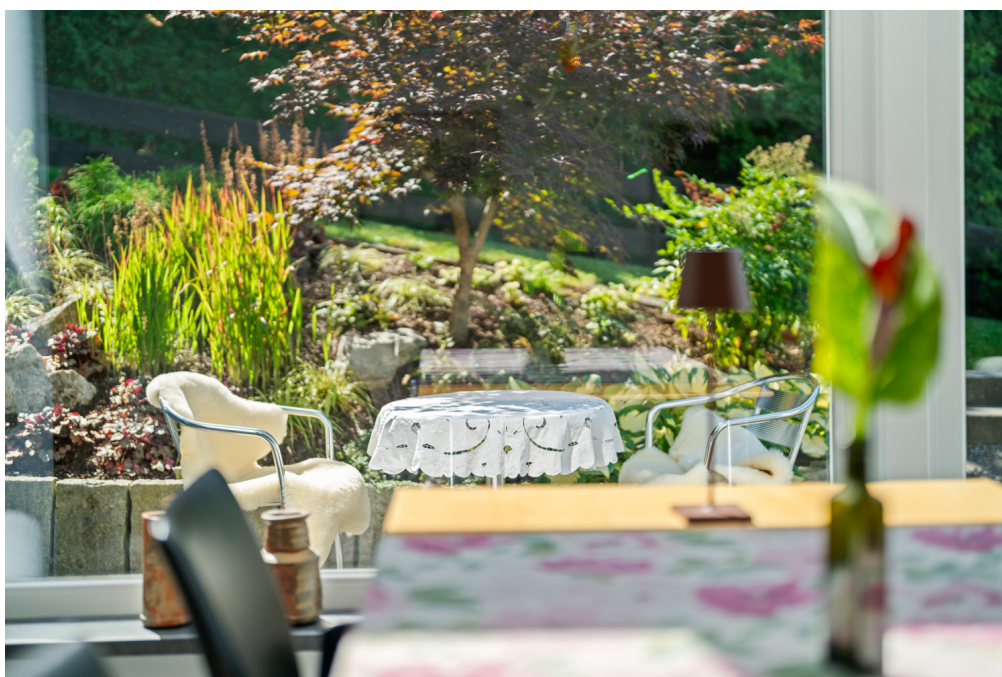
CODE DU BIEN: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La propriété



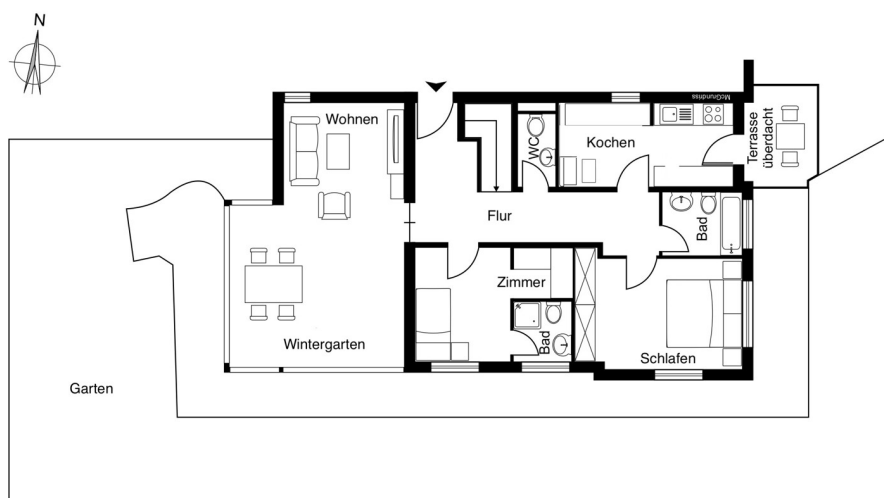
CODE DU BIEN: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La propriété



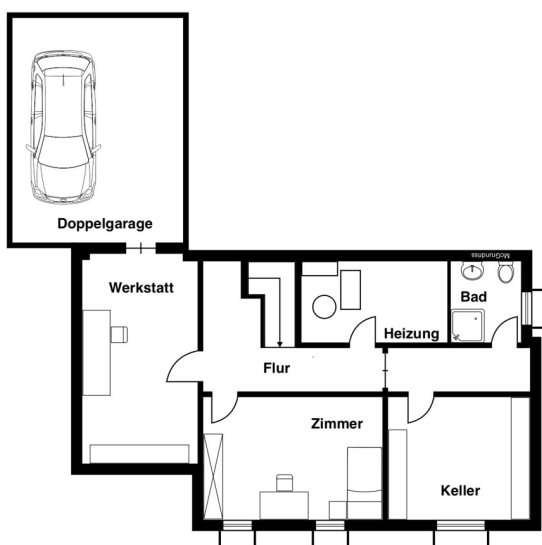
CODE DU BIEN: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 24429090 - 79410 Badenweiler

## Une première impression

Dieser einladende Bungalow ist ein Anbau aus dem Jahre 1960, welcher 2016 kernsaniert, erweitert und um eine Doppelgarage ergänzt worden ist. Ein hoher Standard, die Verwendung hochwertiger Baumaterialien und fachlich fundierter Ausführung war dabei das Prinzip. Das Grundstück hat eine leichte Hanglage und eine angenehme Größe mit ca. 591 m<sup>2</sup>. Das Grundstück grenzt fast - bis auf ein paar Schritte - an den nahegelegenen Wald an. Diese Nähe spendet Naherholung im Sinne des Wortes.

Der Wohnbereich wurde durch einen großzügigen Anbau aus Glas im Wintergarten-Stil erweitert. Hier entstand ein einladender mit großen Fliesen ausgestatteter Ess- und Aufenthaltsbereich. Die Räume sind teilweise mit Jalousien beschattet und mit Insektenschutz ausgestattet. In diesem Jahr folgte der Einbau neuer Jalousien am Wintergarten und am Wohnzimmerfenster. Der umliegende schön angelegte Garten (Ende 2023 neu vom Gärtner angelegt) bietet hier die naturnahe und angenehme Kulisse. Im Garten befinden sich zwei angelegte Sitzplätze mit einer wunderbaren Aussicht ins Tal, welche sich auch vom Wohnzimmer und vom Wintergarten aus genießen lässt.

Über den Flur im Erdgeschoß kommt man zu den beiden Schlafzimmern, welche sich neben jeweils einem geschmackvoll gestalteten und modernen Tageslicht-Bad mit Wanne, bzw. Dusche befinden. Ebenfalls gelangt man in das zwischen Küche und Wohnzimmer gelegene Gäste-WC. Am Ende des Flurs schließt die moderne und bestens ausgestattete Küche an. Diese hat auch einen kleinen Essbereich, beispielsweise nutzbar für das Frühstück oder den Snack zwischendurch. Eine kleine Terrasse mit Überdachung schließt an die Küche an und lädt ebenfalls zum gemütlichen Verweilen ein. Das Erdgeschoß hat rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im hauptsächlich mit hellen Fliesen ausgestatteten Untergeschoß, welches Sie über die offene Treppe betreten, befindet sich ein weiteres Schlafzimmer und ein weiteres Bad mit Dusche. Über einen Flur sind die Räume verbunden, das sind zusätzlich noch ein großer Kellerraum und der Heizungsraum, welcher auch für die Waschmaschine und weitere Regale genug Platz bietet. Ebenfalls über diesen Flur betritt man den großen Hobbyraum (Werkstatt), welcher gleich an die große Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor anschließt. Einmal in die Garage gefahren und das Tor automatisch geschlossen, brauchen Sie nicht mehr nach draußen gehen. Der gepflasterte Vorplatz vor der Garage bietet großzügig Platz für weitere Fahrzeuge, z. B. bei Besuch.

Die Heizung ist in einem gewarteten und einwandfrei funktionierenden Zustand. Das Erdgeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung (außer Schlafzimmer). Die Fenster sind hochwertige 3-fach verglaste Isolierglasfenster. Im Untergeschoß werden die Räume mit Radiatoren geheizt.

Auf dem begrünten Flachdach befindet sich eine Solarthermieranlage und eine SAT-Anlage. Ebenfalls ist das Garagendach begrünt. Ein Gartengerätehaus bietet praktischen Stauraum.

Alles in allem ist der Bungalow zum einen gut in den Ort integriert, hat aber auch die spürbare Anbindung an die Natur.

Gewinnen Sie einen eigenen Eindruck von dieser schönen Immobilie!

**CODE DU BIEN: 24429090 - 79410 Badenweiler**

## Tout sur l'emplacement

Badenweiler, traditionsreicher Kurort mit rund 4.200 Einwohnern, wunderschön gelegen im Markgräflerland am Rande des südwestlichen Schwarzwalds. In Badenweiler fühlen Sie sich rundum wohl. Hier genießt man eine klimatisch besonders günstige Lage, denn der Ort profitiert von einer warmen Luftströmung aus Südwesten und ist nach Osten durch die Berge des Schwarzwalds vom kalten Kontinentalklima abgeschirmt. Neben dem Kurpark zählen die Cassiopeia-Therme, das Großherzogliche Palais, die Ruine Burg Baden und das Belvedere zu den weithin bekannten Sehenswürdigkeiten des Ortes.

Badenweiler ist idealer Ausgangspunkt für Ausflüge oder Shoppingtrips in die Umgebung: Freiburg im Breisgau im Norden und Basel im Süden sind jeweils nur ca. 30 km entfernt. Das südliche Elsaß mit den Städten Mülhausen und Colmar erreichen Sie ebenfalls schnell und bequem mit Ihrem Fahrzeug oder vielen Angeboten des PNV.

CODE DU BIEN: 24429090 - 79410 Badenweiler

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. **MAKLERCOURTAGE:** Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie: 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

CODE DU BIEN: 24429090 - 79410 Badenweiler

## Contact

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

Marcel Kappeler

---

Breisacher Straße 9, 79395 Neuenburg am Rhein

Tel.: +49 7631 - 18 30 06 0

E-Mail: [neuenburg@von-poll.com](mailto:neuenburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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