

Badenweiler

# Mehrfamilienhaus am Schloßberg von Badenweiler mit herrlicher Aussicht!

????????? ??????????: 25429100



???? ??????: 860.000 EUR • ??????????: ca. 188 m<sup>2</sup> • ?????????: 8.5 • ?????? ????: 2.263 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25429100 - 79410 Badenweiler

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

??????? ?????????: 25429100 - 79410 Badenweiler

?? ??? ??????

|                    |                                                      |                   |                                                                           |
|--------------------|------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????   | 25429100                                             | ???? ?            | 860.000 EUR                                                               |
| ???????            | ca. 188 m²                                           | ???????           | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ????? ??????       | ????????????? ?????                                  |                   |                                                                           |
| ???????            | 8.5                                                  |                   |                                                                           |
| ???? ???????????   | 1960                                                 | ???? ???????????? | 2024                                                                      |
| ????? ???????????? | 1 x ???????????<br>????? ????????????,<br>2 x ?????? | ???????           | ??????                                                                    |
|                    |                                                      | ???????????       |                                                                           |
|                    |                                                      | ???????           | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>??????????????<br>???????, ???????? |

??????? ???????: 25429100 - 79410 Badenweiler

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

|                                                    |                                          |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>??????????              | ?????????????????<br>????????????                                            | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ELECTRICITY                              | ??????? ???????<br>????????????                                              | 52.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 21.01.2035                               | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                 | B             |
| ????? ???????????                                  | ???????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1960          |

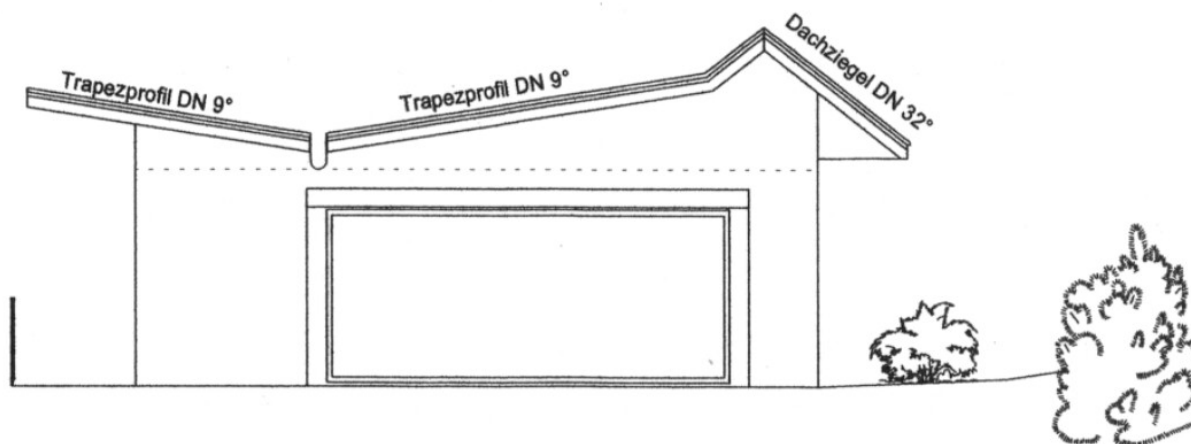
??????? ?????????: 25429100 - 79410 Badenweiler

?? ????????



??????? ???????: 25429100 - 79410 Badenweiler

?? ???????



??????? ?????????: 25429100 - 79410 Badenweiler

?? ????????



??????? ???????: 25429100 - 79410 Badenweiler

?? ????????



??????? ???????: 25429100 - 79410 Badenweiler

?? ????????



??????? ???????: 25429100 - 79410 Badenweiler

?? ???????



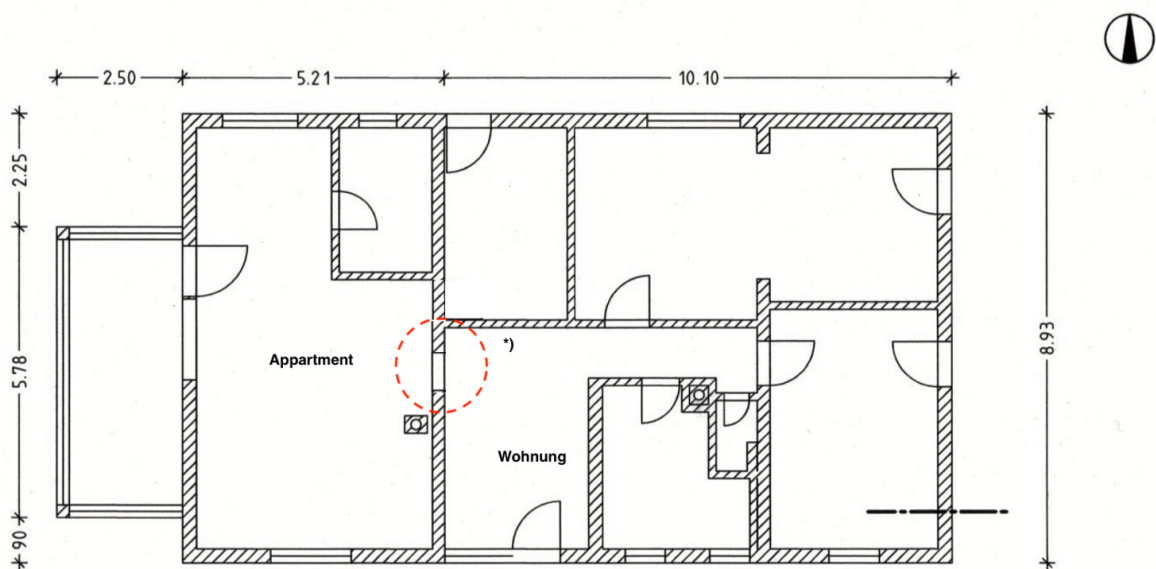
??????? ???????: 25429100 - 79410 Badenweiler

?? ????????



??????? ?????????: 25429100 - 79410 Badenweiler

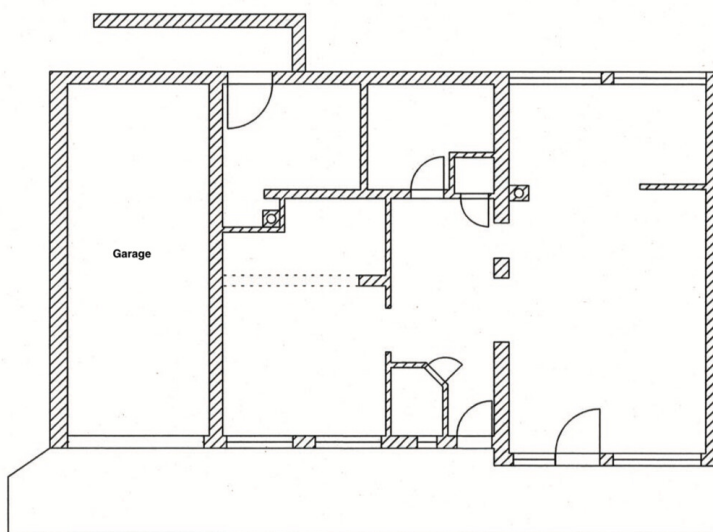
?? ????????



\*) ungefähre Lage eines früheren Durchgangs

??????? ???????: 25429100 - 79410 Badenweiler

?? ???????



??????? ?????????: 25429100 - 79410 Badenweiler

## ??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte, modernisierte Mehrfamilienhaus präsentiert sich als attraktives Domizil in gefragter Wohnlage am Schlossberg unmittelbar am Kurpark. Die gelungene Kombination aus großzügigen Außenflächen, flexibler Nutzung und einer ansprechenden Ausstattung spricht sowohl Familien als auch Interessenten an, die Wert auf mehrere separate Wohneinheiten legen. Eine herrliche Aussicht über das Markgräflerland, die Rheinebene bis zu den Vogesen ermöglicht ein permanentes Urlaubsgefühl.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 188 m<sup>2</sup> verteilt auf 8,5 Zimmer stehen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen. Die Immobilie eignet sich hervorragend für zwei oder drei Wohneinheiten – etwa als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Raumaufteilung ist durchdacht: Zu den hellen, einladenden Wohnbereichen zählen Wohnzimmer mit Kamin, mehrere Schlafräume, moderne Dusch- und Wannenbäder sowie zwei vollständig ausgestattete Einbauküchen. Absolutes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit Blick ins Grüne, der zu jeder Jahreszeit zum Verweilen einlädt.

Die Wohnung auf der unteren Ebene ist vermietet. Es handelt sich um ein ungestörtes, sehr angenehmes Mietverhältnis. Alle dies betreffenden Unterlagen liegen zur Einsicht vor.

Das massiv gebaute Haus stammt aus dem Jahr 1960 und wurde phasenweise umfassend modernisiert (2024 zuletzt). Die Ausstattung entspricht gehobenen Ansprüchen: Alle Räume sind mit einer angenehmen Fußbodenheizung versehen, die eine behagliche Wohnatmosphäre schafft. Fenster und Elektrik wurden im Zuge der Modernisierung auf den aktuellen Stand gebracht. Elegante Glastüren und Echtholzparkettböden unterstreichen den klassischen Stil des Anwesens.

Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.263 m<sup>2</sup>. Der liebevoll angelegte Ziergarten mit Teich verleiht dem Anwesen einen individuellen Charakter und bietet reichlich Raum zur Entfaltung. Ein großer Baum- und Pflanzenbestand sorgt für zusätzlichen Sichtschutz sowie ein naturnahes Ambiente. Auf dem Grundstück laden insgesamt drei Sitzplätze zum Genießen und Entspannen ein, welche Sie auf verschlungenen Pfaden erreichen. Ob geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden oder ruhige Momente im Freien – hier bieten sich zahlreiche Gelegenheiten.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Garagen sowie ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung – auch für Gäste ist ausreichend Parkmöglichkeit vorhanden.

Die Lage am Schlossberg verbindet die Vorzüge einer ruhigen Umgebung mit guter Anbindung an die wichtige Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung sind ebenso bequem erreichbar wie der öffentliche Nahverkehr. Die Therme von Badenweiler ist nur 250 Meter, das Sportbad einen knappen Kilometer Meter entfernt. Dank der guten Anbindung an die umliegenden Städte bietet sich die Immobilie für alle an, die naturnah wohnen und dennoch zügig an ihrem Ziel sein möchten.

Ob als großzügiges Familienheim oder zur Aufteilung in zwei oder drei Wohneinheiten – dieses Haus bietet Ihnen zahlreiche Optionen, Ihre Wohnträume individuell zu verwirklichen. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 25429100 - 79410 Badenweiler

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

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.

??????? ???????: 25429100 - 79410 Badenweiler

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 52.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

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.

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.

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner  
provisionspflichtig tätig zu werden.

??????? ?????????: 25429100 - 79410 Badenweiler

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

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

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)

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

---

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