

Badenweiler

# Bungalow in Hanglage mit wunderbarem Ausblick und Doppelgarage

*CODICE OGGETTO: 24429090*



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 591 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24429090 - 79410 Badenweiler**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24429090 - 79410 Badenweiler

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                        |                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24429090                          | Prezzo d'acquisto      | 595.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 130 m <sup>2</sup>            | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 4.5                               |                        |                                                                           |
| Camere da letto     | 3                                 | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Bagni               | 3                                 | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 1965                              | Superficie lorda       | ca. 67 m <sup>2</sup>                                                     |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 2 x Garage | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

CODICE OGGETTO: 24429090 - 79410 Badenweiler

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         |                                                       |                                     |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.10.2028  | Consumo finale di energia                             | 99.80 kWh/m²a                       |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
|                                         |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1965                                |

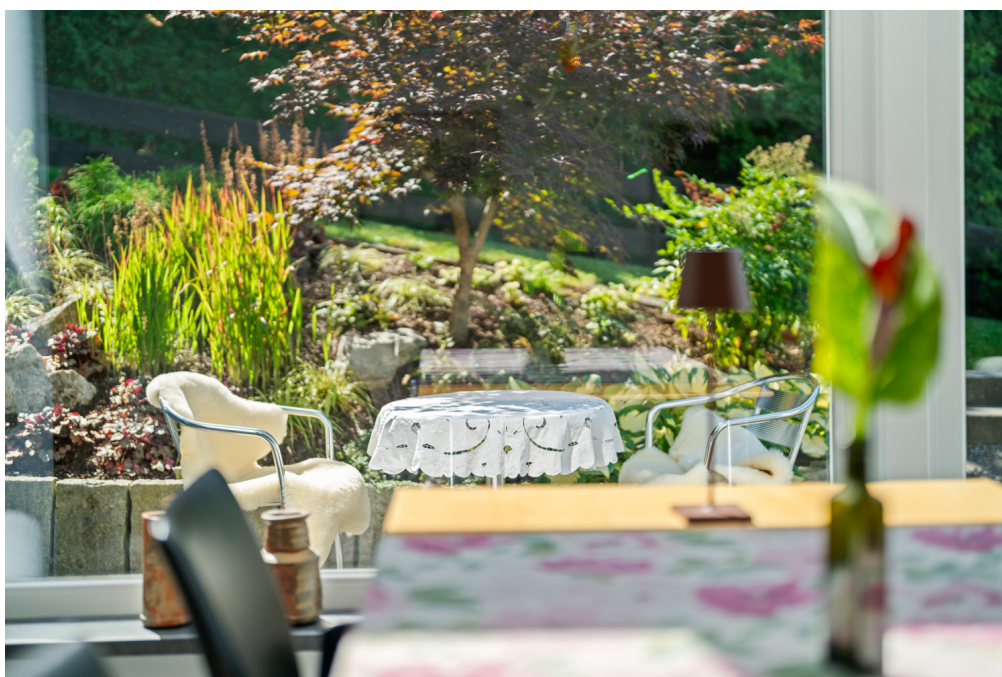
CODICE OGGETTO: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



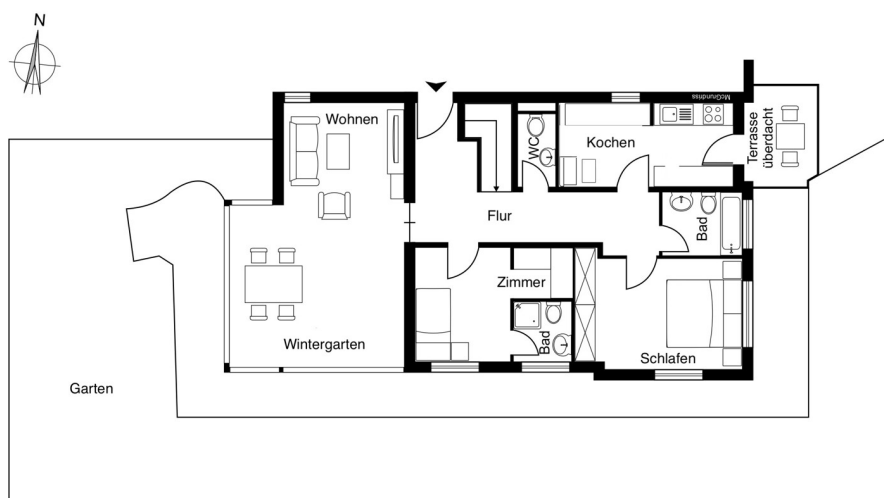
CODICE OGGETTO: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



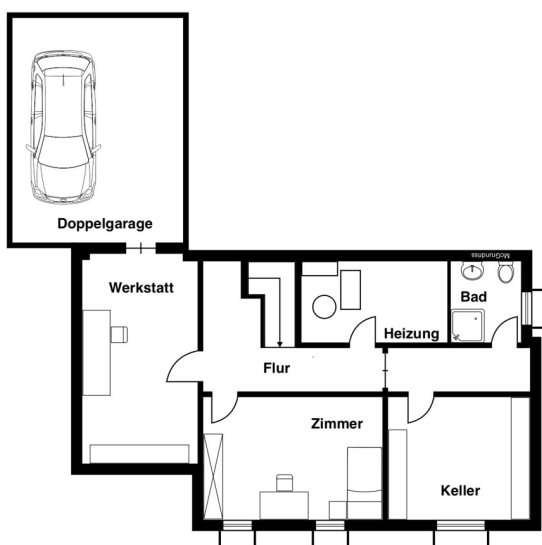
CODICE OGGETTO: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24429090 - 79410 Badenweiler**

## Una prima impressione

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 Solarthermieanlage 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!

**CODICE OGGETTO: 24429090 - 79410 Badenweiler**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24429090 - 79410 Badenweiler**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24429090 - 79410 Badenweiler**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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