Gaggenau, Rastatt (Kreis)

Renovated, light-filled bungalow with a feel-good atmosphere in a prime residential area of Gaggenau

Property ID: 25011029a



PURCHASE PRICE: 0 • LIVING SPACE: ca. 152 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 355 m²

Property ID: 25011029a - 76571 Gaggenau, Rastatt (Kreis)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25011029a - 76571 Gaggenau, Rastatt (Kreis)

At a glance

Property ID	25011029a
Living Space	ca. 152 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Garage
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	Auf Anfrage
House	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 75 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25011029a - 76571 Gaggenau, Rastatt (Kreis)

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	23.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	71.2 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25011029a - 76571 Gaggenau, Rastatt (Kreis)

The property





Property ID: 25011029a - 76571 Gaggenau, Rastatt (Kreis)

The property

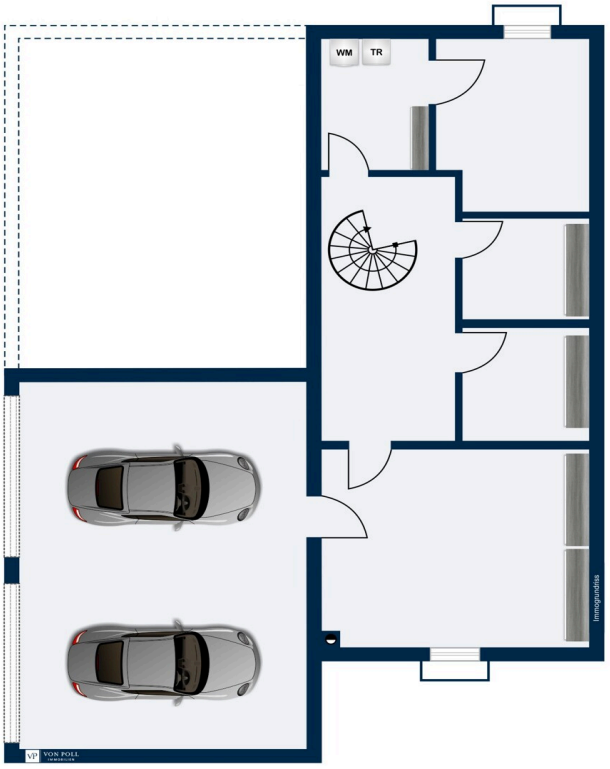




Property ID: 25011029a - 76571 Gaggenau, Rastatt (Kreis)

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25011029a - 76571 Gaggenau, Rastatt (Kreis)

A first impression

Lichtdurchfluteter Bungalow mit Smarthome-Komfort in bester Wohnlage von Gaggenau

Dieser Top sanierte Bungalow aus dem Jahr 1970 präsentiert sich nach umfassender Kernsanierung im Jahr 2015 in herausragendem Zustand und begeistert durch eine moderne, hochwertige Ausstattung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 152 m² auf einem ca. 355 m² großen Grundstück eignet sich das Haus ideal für zwei Personen und lädt dazu ein, mit Freunden angenehme Stunden zu verbringen.
Der Bungalow verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer und ein komfortabel ausgestattetes Tageslichtbad. Das Badezimmer ist stilvoll gestaltet und überzeugt durch hochwertige Armaturen sowie moderne Fliesen. Dank der offenen Raumgestaltung entsteht ein einladendes Wohn- und Lebensgefühl, das durch die offene Küche der Marke Gaggenau unterstrichen wird. Hochwertige Steinfliesen in Holzoptik sorgen in allen Wohnbereichen für ein harmonisches Raumklima.
Die große Aussichtsterrasse mit integriertem Beleuchtungssystem bietet viel Platz, um die Außenbereiche zu genießen und ist der ideale Ort, um mit Familie oder Gästen entspannte Stunden zu verbringen. Die Terrasse ist direkt vom Wohnbereich zugänglich und erweitert den Wohnraum nach draußen. Im Außenbereich steht außerdem eine großzügige Doppelgarage mit Sektionaltoren zur Verfügung, die sowohl beheizbar ist als auch Strom- und Wasseranschluss bietet. Praktische Details wie die Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 3.500 Litern sowie eine Entkalkungs- und Entkeimungsanlage unterstreichen den durchdachten Wohnkomfort.
Für ein hohes Maß an Sicherheit und ein angenehmes Wohnklima sorgen zahlreiche moderne Ausstattungsdetails. Die Smarthome-BUS-Steuerung ermöglicht eine flexible Anpassung von Licht, Temperatur und weiteren Hausfunktionen. Die dimmbare LED-Beleuchtung mit Downlights erschafft ein individuelles Lichterlebnis. Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrisch steuerbare Rollläden bieten effektiven Schutz vor Wetter und Blicken. Für zusätzlichen Komfort ist das gesamte Haus klimatisiert. Die installierte Alarmanlage mit Rundum-Videoüberwachung sorgt für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl.
Die Zentralheizung gewährleistet behagliche Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Die gesamte Haustechnik, einschließlich Strom- und Wasserleitungen, wurde im Rahmen der Sanierung erneuert. Auch das Flachdach, die Fenster, Böden, Wände und Bäder befinden sich auf aktuellem Stand. Ein Edelstahl- und Glasgeländer verleiht dem Interieur eine zeitgemäße Eleganz. Ergänzend wurde ein Wasserstopp an der Hauptwasserleitung integriert, um jederzeit höchste Sicherheit zu garantieren.
Dieses Haus spricht all jene an, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung, durchdachte Details und moderne Technik legen. Mit seiner großzügigen

Raumaufteilung, der großen Aussichtsterrasse und der angenehmen Wohnatmosphäre ist dieser Bungalow ein ideales Zuhause für komfortbewusste Paare, die die Kombination aus stilvollem Wohnen und Wohlfühlambiente zu schätzen wissen. Vereinbaren Sie gern Ihren persönlichen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 25011029a - 76571 Gaggenau, Rastatt (Kreis)

Details of amenities

-Tageslichtbad
-Offene Küche der Marke Gaggenau
-Steinfliesen in Holzoptik
-Smarthome BUS
-Alarmanlage mit Rundum Videoüberwachung
-Kunststoff-Fenster mit 3fach Iso Verglasung
-Klimatisierung
-LED Beleuchtung dimmbar mit Downlights
-Edelstahl und Glasgeländer
-Zisterne mit 3500 Litern
-Entkalkungs und Entkeimungsanlage
-Wasserstopp an der Hauptwasserleitung
-Große Doppelgarage mit Sektionaltoren, beiheizbar mit Strom und Wasseranschluß
-Terrasse mit Beleuchtungssystem

Property ID: 25011029a - 76571 Gaggenau, Rastatt (Kreis)

All about the location

Die Stadt Gaggenau liegt im Naturpark Schwarzwald westlich Baden Württtembergs rund 8 Kilometer von Baden-Baden entfernt. Sie wurde 1243 erstmals urkundlich erwähnt und gehörte ab 1535 zur Markgrafschaft Baden-Baden. Älter als die Kernstadt ist unter anderem der heutige Stadtteil Bad Rotenfels, der in einem kaiserlichen Schenkungsbrief bereits im Jahre 1041 erwähnt wurde. Mit ihren ca. 30.000 Einwohner verfügt Gaggenau heute nicht nur über große Industrieanlagen wie z.B. das Produktionswerk der Daimler AG, das mit ca. 6500 Beschäftigten heute der größte Arbeitgeber der Stadt und der größte Industriebetrieb im Schwarzwald ist, sondern auch über hohe Lebensqualität. Pulsierendes Stadtleben und Naturerfahrungen mit grenzenlosen Spaziergängen und Wanderungen grenzen sich in Gaggenau nicht aus. Ganz im Gegenteil, wer die große Kreisstadt an der Murg besucht, kann beides erleben. Das Waldseebad-eines der größten Naturbäder Deutschlands mit biologischer Wasserreinigung lädt im Sommer zum Badespaß ein. Besonders bekannt ist die Stadt auch für ihr Thermal-Mineralbad und den Saunapark im Rothermaim Ortsteil Bad Rotenfels. Auch kulturell hat die Stadt eine Menge zu bieten ,von Kleinkunst, bunten Märkte mit Vergnügungsparks, jede Menge kleiner und grossen Feste bis zum Open-Air-Konzert. Denken wir an die klag-Bühne, die längst Kultstatus erlangt hat und seit vielen Jahren für ein hochkarätiges Kabarett, Theater-und Musikprogramm steht. es gibt zweimal jährlich eine Frühjahrs-und Herbstsaison mit insgesamt 70 Veranstaltungen. Kabarettisten, Komiker, Musiker, Comedians, Schauspieler und Autoren sind gerne zu Gast in der beliebten Bühne. Das mögen die Hauptgründe dafür sein, dass es 2018 zu 22.500 Gäste-Übernachtungen.
Gaggenau liegt ca. 8km von Baden-Baden und ca. 25 km von Karlsruhe entfernt und ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Z.B mit der S-Bahn gut zu erreichen. A5 Ausfahrt Rastatt. Die französische Grenze ins Elsass ist ca.25 Autominuten entfernt und an die schweizer Grenze brauchen Sie knappe 2 Auto - Stunden . Der Flughafen Baden-Airpark ist in ca. 30 Autominuten, Stuttgarter Flughafen in ca.1 Stunde und der Frankfurter Flughafen in ca. 1 Stunden und 40 Autominuten zu erreichen.

Property ID: 25011029a - 76571 Gaggenau, Rastatt (Kreis)

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 71.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

Property ID: 25011029a - 76571 Gaggenau, Rastatt (Kreis)

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden
Tel.: +49 7221 - 97 088 0
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com