Badenweiler

Familienleben mit Ausblick, viel Raum, Einliegerwohnung und drei Garagenplätzen ++ Hohe Energieeffizienz!

Objektnummer: 25429180



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 624 m²

Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	25429180
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1920
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	56 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.01.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

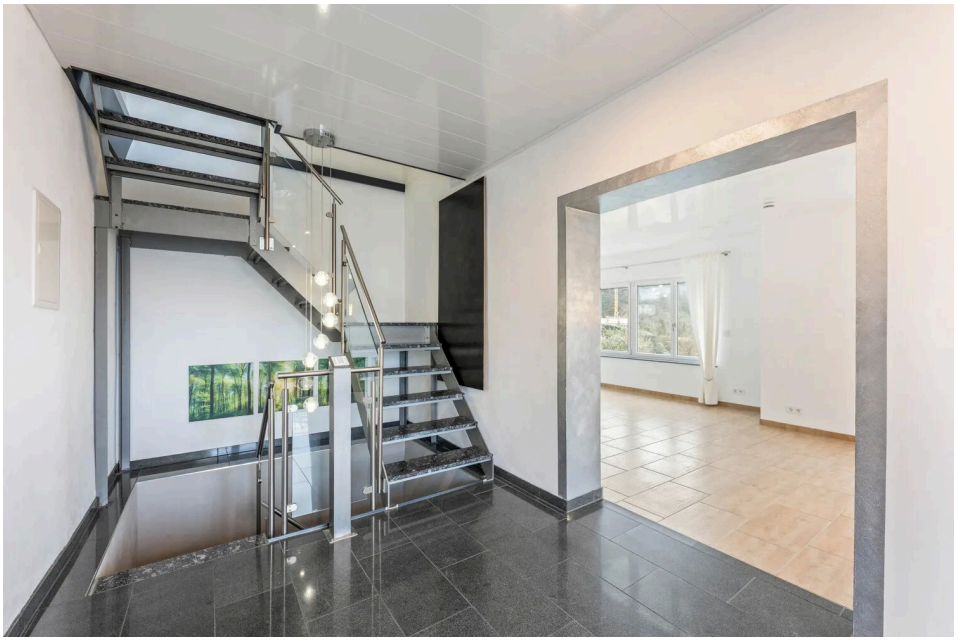
Die Immobilie





Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie

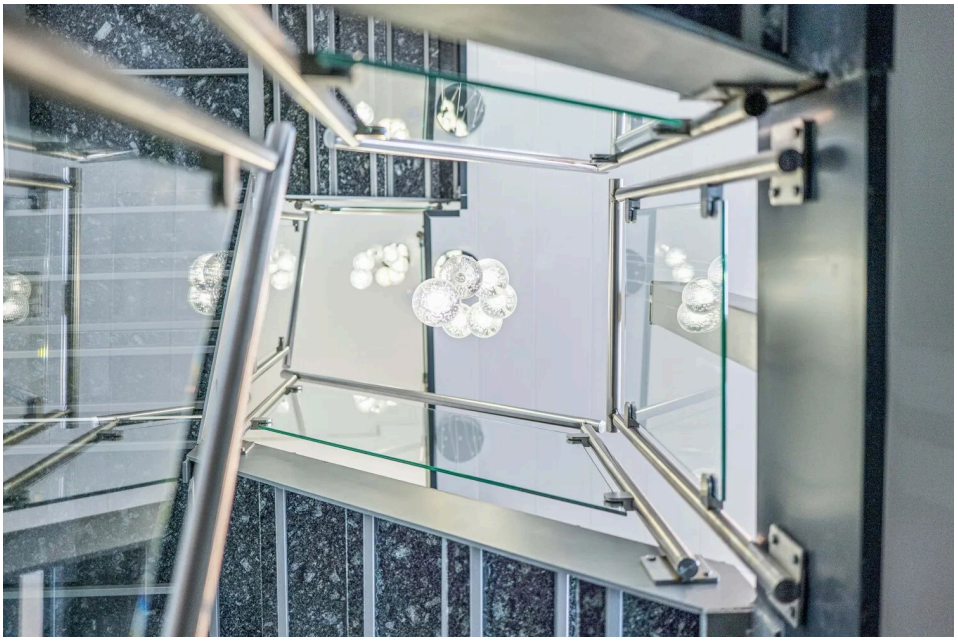




Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

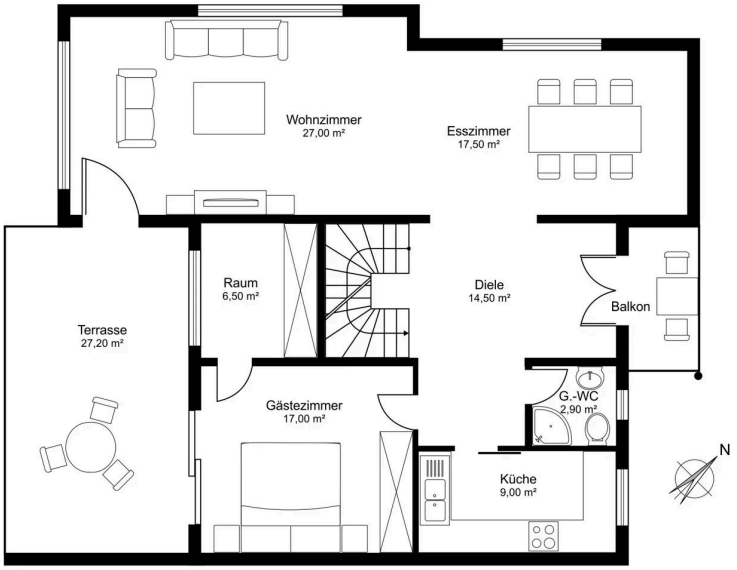
Die Immobilie





Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

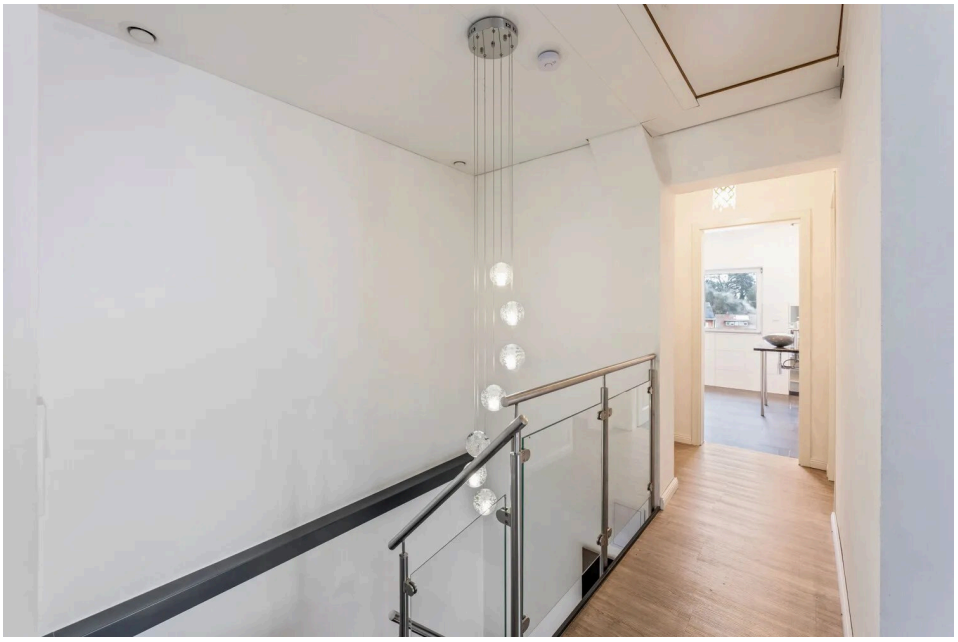
Die Immobilie





Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

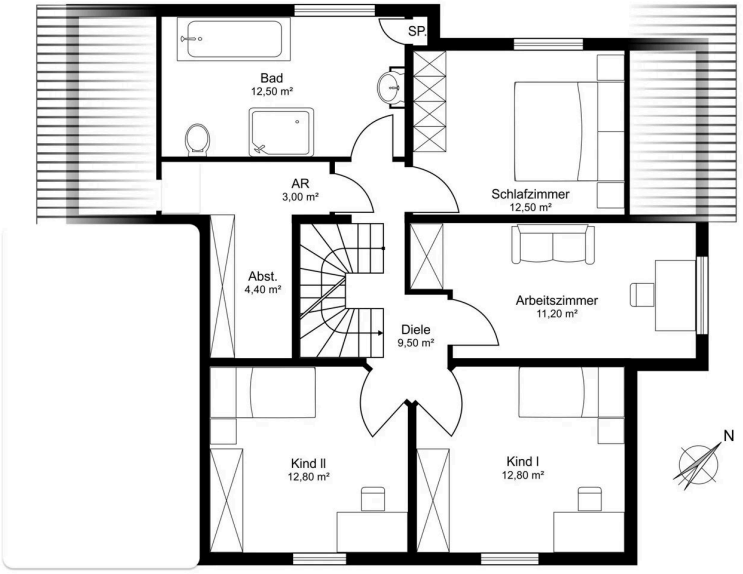
Die Immobilie





Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

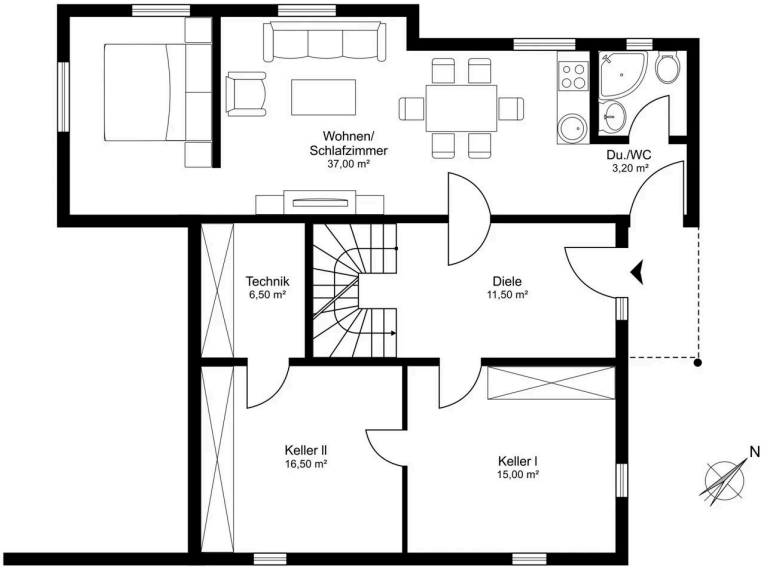
Die Immobilie





Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie



Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

Ein erster Eindruck

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1920 (Anbau 1964) vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet auf ca. 210 m² Wohnfläche ein ausgezeichnetes Zuhause für anspruchsvolle Familien. Das Anwesen wurde im Jahr 2015 komplett und hochwertig saniert und befindet sich seitdem auf einem hohen technischen Standard. Dank moderner Fußbodenheizung im Wohn- / Esszimmer und einer Lüftungsheizung in den übrigen Räumen (die Einliegerwohnung im UG wird über den Kaminofen beheizt) in Verbindung mit einer fortschrittlichen Holzpellet-Heizung (Handbeschickung) profitieren Sie von hoher Energieeffizienz, die zu einer nachhaltigen Nutzung sowie spürbaren Einsparungen bei den Energiekosten beiträgt. Eine PV-Anlage ergänzt das innovative Energiekonzept und macht die Immobilie besonders zukunftsorientiert.
Die Raumaufteilung überzeugt mit 9 großzügigen Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten erlauben – ob als privater Rückzugsort, Kinderzimmer, Gästezimmer oder als Kombination aus Arbeiten und Wohnen. Zwei modern ausgestattete Bäder sorgen für Komfort im Familienalltag. Zusätzlichen Mehrwert bietet eine separat gestaltete Einliegerwohnung, die sich optimal als vermietbare Einheit oder als erweiterter Wohnraum für Familienmitglieder eignet.
Das ca. 624 m² große Grundstück verspricht viel Freiraum und Privatsphäre. Ein gepflegter Spielgarten sorgt für Freude bei Kindern und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung. Gleichzeitig genießen Sie auf zwei Terrassen, welche teilweise überdacht sind und einem Balkon die herrliche Aussicht auf die angrenzende Umgebung, was jeder Tageszeit Atmosphäre und Behaglichkeit verleiht.
Beim Betreten der Immobilie spüren Sie sofort die hochwertige Ausstattung: Großformatige Fenster durchfluten die Räume mit Licht und schaffen ein angenehmes Wohnklima. Fein ausgewählte Bodenbeläge, harmonisch abgestimmte Farben sowie maßgefertigte Einbauten unterstreichen die Qualität des Hauses. Die moderne, offene Wohnküche mit Essbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein – ideal für Familienleben und gesellige Stunden. Praktische Nebenräume und ein Raumangebot, das sich auch für Homeoffice-Lösungen eignet, ergänzen das Gesamtbild.
Die hervorragende Energieeffizienz des Hauses resultiert nicht nur aus moderner Haustechnik, sondern auch aus einer sorgfältig durchgeführten Dämmung im Rahmen der Sanierung. Der hohe Wohnwert für die ganze Familie wird durch die gelungene Verbindung von großzügigen Flächen, nachhaltiger Bauweise und optimaler Nutzbarkeit aller Bereiche ergänzt.
Die Lage verbindet die Vorteile eines ruhigen, familienfreundlichen Umfelds mit einer guten Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Damit lassen sich Alltag und Freizeit optimal verbinden.
Dieses gehoben ausgestattete Einfamilienhaus präsentiert sich als ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Raum, moderne Technik und effiziente Nutzung legen. Lassen

Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie begeistern. Ein persönlicher Besichtigungstermin vermittelt Ihnen den besten Eindruck vom Charme und Komfort, den dieses Haus zu bieten hat. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

Alles zum Standort

Badenweiler besticht als idyllische Kurstadt mit rund 4.600 Einwohnern durch seine ruhige, gesundheitsorientierte Atmosphäre und das milde Klima, das Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht. Die historische Parkanlage und die Thermalquellen verleihen der Stadt einen besonderen Charme, der Familien ein sicheres und naturnahes Umfeld bietet. Die Nähe zu Basel, der französischen Grenze sowie Freiburg sorgt für eine angenehme regionale Anbindung und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Ausflüge und kulturelle Erlebnisse.

Die familienfreundliche Lebensart in Badenweiler zeigt sich besonders in der harmonischen Verbindung von Erholung und Gemeinschaft. Hier finden Eltern und Kinder einen Ort, an dem Sicherheit und Geborgenheit selbstverständlich sind. Die überschaubare Größe der Stadt schafft eine vertrauensvolle Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können und Familien sich willkommen fühlen.

Für Familien ist die Bildungsinfrastruktur hervorragend: In nur etwa 11 Minuten erreichen Sie fußläufig die René Schickele Grundschule, die mit ihrem engagierten Lehrangebot eine solide Basis für die schulische Entwicklung der Kinder bietet. Ergänzt wird dies durch die nahegelegene Volkshochschule, die vielfältige Bildungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen bereithält. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount sind ebenfalls in nur 7 Minuten bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung des täglichen Bedarfs. Für die Freizeitgestaltung laden der Kurpark und der Park der Sinne, beide in etwa 7 bis 8 Minuten zu Fuß erreichbar, mit weitläufigen Grünflächen, Spielplätzen und Sportangeboten zum gemeinsamen Verweilen und Entdecken ein. Die Nähe zum Busbahnhof und zur Haltestelle Vitteler Platz, jeweils in nur 5 Minuten zu Fuß, garantiert eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

In Badenweiler finden Familien ein behagliches Zuhause, das durch seine naturnahe Lage, die hervorragende Infrastruktur und das vielfältige Freizeitangebot überzeugt. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Sicherheit, Bildung und Lebensfreude harmonisch vereint – ein Ort, an dem Familien ihre Zukunft mit Zuversicht gestalten können.

Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

Sonstige Angaben

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.

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.

Objektnummer: 25429180 - 79410 Badenweiler

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Kappeler

Breisacher Straße 9, 79395 Neuenburg am Rhein
Tel.: +49 7631 - 18 30 06 0
E-Mail: neuenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com