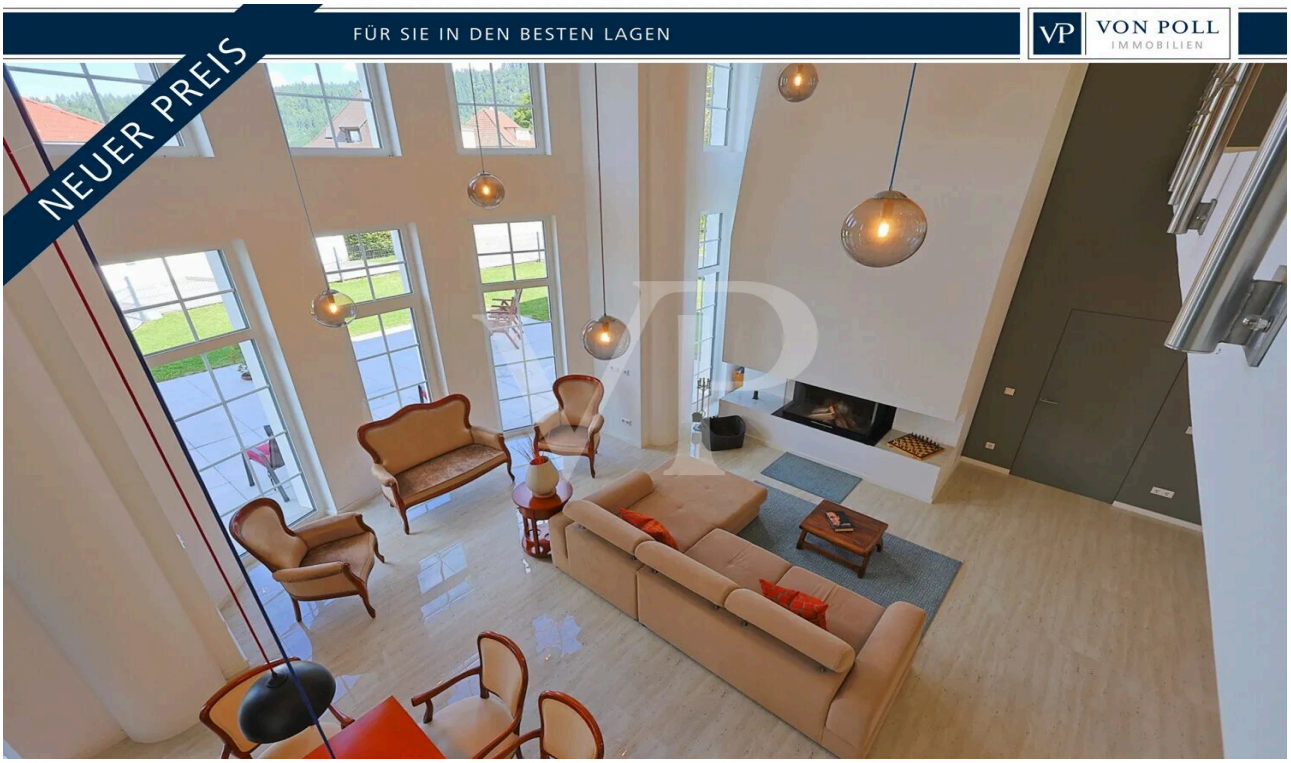
Badenweiler

Exklusives, großzügiges Zuhause mit herrlicher Aussicht, Kamin und großer Doppelgarage

Objektnummer: 25429910



KAUFPREIS: 1.349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 340 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1592 m²

Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

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

Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	25429910
Wohnfläche	ca. 340 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2022
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.349.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	02.03.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	23.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie

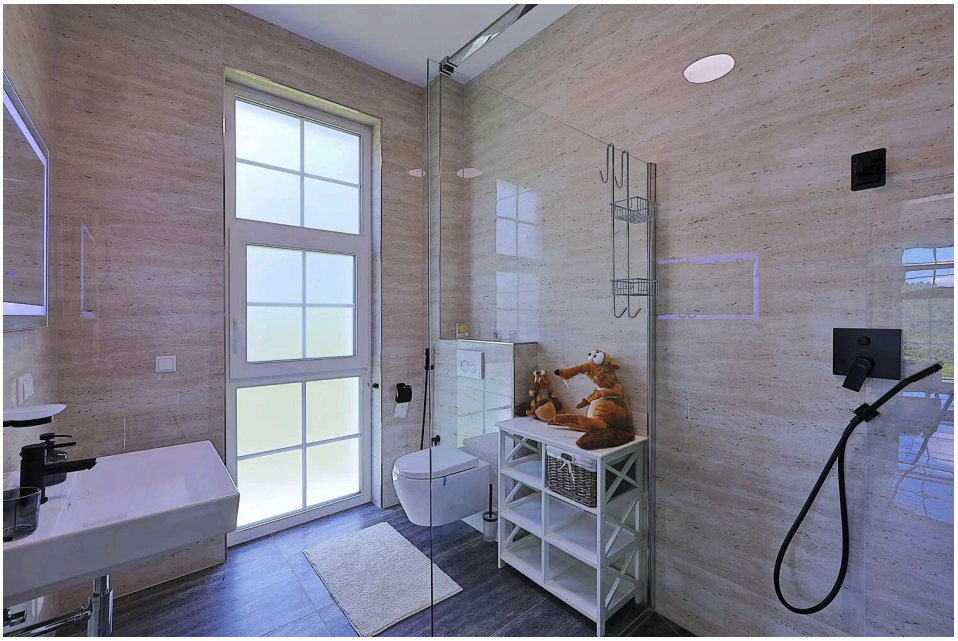




Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Ein erster Eindruck

Dieses neuwertige Wohnhaus aus dem Baujahr 2023 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 340 m² ein außergewöhnlich großzügiges und modernes Zuhause. Das Grundstück umfasst ca. 1592 m² und befindet sich in herrlicher Aussichtslage direkt am Waldrand in leichter Hanglage. Die ruhige, naturnahe Umgebung verleiht dieser Immobilie eine besondere Qualität, während die Architektur höchsten Ansprüchen an modernen Wohnkomfort gerecht wird.

Das Haus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und beeindruckt bereits beim Betreten des Entrees, das den Besucher herzlich willkommen heißt. Im Mittelpunkt des Erdgeschosses steht das Galeriewohnzimmer mit über sechs Meter Deckenhöhe (Luftraum) und einem großem Kaminofen. Hier entsteht ein einzigartiges Raumgefühl, das durch großzügige Fensterflächen und die Ausstattung mit hochwertigen Fußbodenbelägen – bestehend aus großformatigen Fliesen sowie Echtholzparkett – zusätzlich verstärkt wird. Sehr ansprechend sind die Deckenhöhen von 3,20 Metern im Erdgeschoss und 3,00 Metern im Obergeschoss. Die halboffene Küche grenzt an den Wohnbereich an und ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet.

Zu den Besonderheiten gehören vier En-Suite Schlafzimmer, jedes mit eigenem Bad und Ankleidebereich. Im Erdgeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit hochwertigem Badezimmer mit Wanne und ebenerdig begehbarer Dusche, einer Ankleide und angrenzendem Bügelzimmer. Ein weiteres Highlight ist der Fitnessraum mit angeschlossenem Saunaraum (vorbereitet – ohne Sauna). Zusätzlich steht ein helles und großzügiges Arbeitszimmer zur Verfügung, ideal für Homeoffice oder kreative Tätigkeiten. Für Gäste steht ein separates WC (mit Dusche) zur Verfügung.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere großzügige En-Suite Schlafzimmer, jeweils mit Luxusbad und Ankleide. Zwei der Schlafzimmer haben einen eigenen Balkon nach Süden ausgerichtet. Die große Galerie mit Blick in den Wohnbereich verleiht dem Haus eine besondere Offenheit und representative Exklusivität. Eine Bibliothek bietet Platz für Ihre Bücher und Rückzugsraum zum Entspannen. Vom Obergeschoss aus besteht zudem Zugang zum Dachboden, der als Speicherraum genutzt werden kann.

Die Außenbereiche sind ebenso durchdacht gestaltet: Große Terrassen nach Norden (Aussichtsrichtung) und Süden erweitern das Wohngefühl ins Freie. Der große Terrassengarten rundet das Angebot ab. Die großzügige Doppelgarage ist gefliest, mit elektrischem Sektionaltor ausgestattet und bietet direkten Zugang zum Wohnraum. Der Technikraum mit Heizungsanlage und außenliegender Luft-Wärme-Pumpe ist ausschließlich von außen zugänglich und ermöglicht Wartungsarbeiten ohne Störungen der Privatsphäre.

Die Immobilie überzeugt technisch mit zahlreichen Ausstattungsmerkmalen: Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrisch und per Fernbedienung steuerbare Rollläden an allen Fenstern, eine hochmoderne Luft-Wärme-Pumpe mit hoher Energieeffizienz (A+), Sicherheitstechnik und ein Rasenroboter gehören u.a. zur gehobenen Ausstattung dieses schönen Hauses.

Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Ausstattung und Details

Großes Grundstück in herrlicher Aussichtslage am Waldrand - Hanglage
Neuwertiges Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen
Terrassengarten
Außenterrassen
Erdgeschoss
Galeriewohnzimmer mit über 6 Meter Deckenhöhe (Luftraum) mit großem Kaminofen mit hochwertigen Fußbodenbelägen, bestehend aus großformatigen Fliesen und Echtholzparkett)
1 En-Suite Schlafzimmer mit hochwertigem Bad, Ankleide und Bügelzimmer
Arbeitszimmer - sehr hell und großzügig
Halboffene Küche mit moderner Einbauküche
Fitness- / Sportraum mit angeschlossenem Saunaraum (vorbereitet - ohne Sauna!)
Gäste - WC (mit Dusche)
Großzügiges Entree
große Terrassen nach Norden (Aussichtsrichtung) und Süden
große Doppelgarage, gefliest mit elektrischen Sektionaltor und direktem Zugang zum Wohnraum
(nur) von außen zugänglicher Technikraum mit Heizungsanlage und außenliegender Wärmepumpe
Obergeschoss
3 großzügige En-Suite Schlafzimmer, jeweils mit hochwertigem Bad und Ankleide
große Galerie
Bibliothekszimmer
Zugang zum Dachboden (als Speicherraum nutzbar)
Technik
Fußbodenheizung in allen Räumen
alle Fenster mit elektrischen Rolläden (ferngesteuert)
Luft-Wärme-Pumpe mit hoher Energieeffizienz (A+)
LAN-Verdrahtung in vielen Räumen
SAT Anlage
Sicherheitstechnik
Rasenroboter
u.v.m.
Hinweis zu den bemaßten Plänen:
Es existieren geringfügige Abweichungen bei der tats. Bauausführung (vgl. mit Fotos)

Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Alles zum Standort

Badenweiler verkörpert eine exklusive Symbiose aus erstklassiger Lebensqualität und beständiger Wertentwicklung im Premiumimmobilien - Segment. Die renommierte Kur- und Wellnessgemeinde besticht durch ihre stabile, wohlhabende Klientel und eine exquisite Infrastruktur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die Nähe zu bedeutenden Metropolen wie Freiburg und Basel sowie die herausragende medizinische Versorgung unterstreichen den Standortcharakter als begehrtes Refugium für anspruchsvolle Käufer mit Sinn für nachhaltige Wertanlagen und ein kultiviertes Lebensumfeld.

Das Ortsbild Badenweilers ist geprägt von einer eleganten Atmosphäre, die sich in stilvollen Villen und gepflegten Parkanlagen widerspiegelt. Hier trifft Tradition auf modernen Komfort, was den Ort zu einem Rückzugsort von seltener Exklusivität macht. Die harmonische Verbindung von Naturidylle und urbaner Anbindung schafft eine unvergleichliche Kulisse für ein Leben voller Privatsphäre und kultureller Finesse.

In unmittelbarer Nähe laden erlesene Cafés zu genussvollen Momenten ein, während renommierte Restaurants kulinarische Höhepunkte setzen – alle bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Die exzellente medizinische Infrastruktur garantiert ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort. Die fußläufig erreichbaren Parks und gepflegten Grünanlagen schaffen zudem eine Oase der Ruhe und Erholung.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa der Busbahnhof in nur fünf Gehminuten, ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Metropolregionen. Diese Kombination aus exklusivem Wohnambiente, kultureller Vielfalt und erstklassiger Infrastruktur macht Badenweiler zu einem unvergleichlichen Standort für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Prestige, Privatsphäre und ein kultiviertes Lebensumfeld legen. Hier findet sich ein Refugium, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und eine nachhaltige Investition in Lebensqualität und Wertbeständigkeit darstellt.

Objektnummer: 25429910 - 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: 25429910 - 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