Bad Herrenalb

Naturidyll mit Weitblick: Gepflegtes Schwarzwaldhaus in ruhiger Aussichtslage von Bad Herrenalb.

Objektnummer: 26011009



KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 659 m²

Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

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

Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Auf einen Blick

Objektnummer	26011009
Wohnfläche	ca. 105 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1932
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	435.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.07.2032
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	354.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Die Immobilie





Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Die Immobilie





Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Die Immobilie





Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Die Immobilie





Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Die Immobilie





Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Die Immobilie





Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Die Immobilie





Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Die Immobilie





Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Die Immobilie





Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

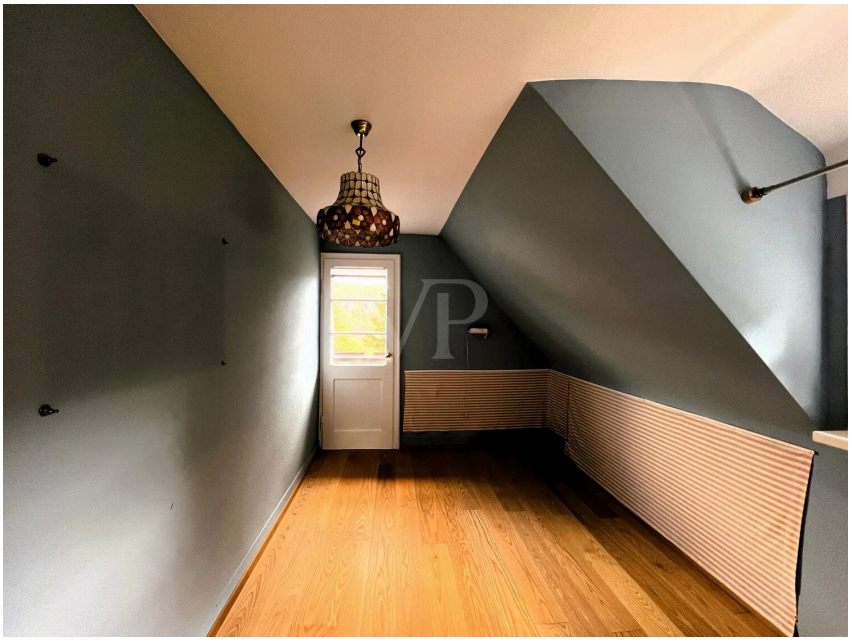
Die Immobilie





Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Die Immobilie





Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Die Immobilie





Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Die Immobilie





Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

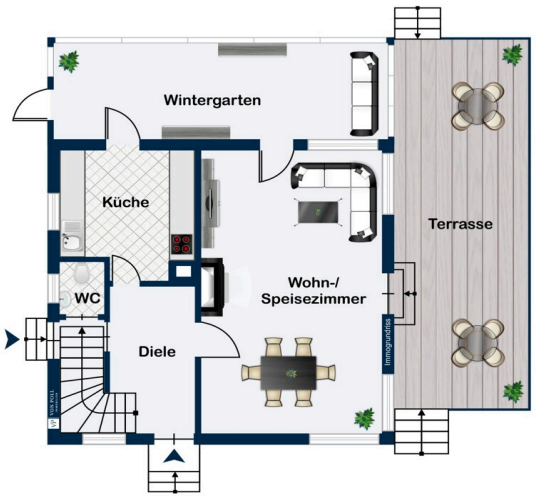
Die Immobilie

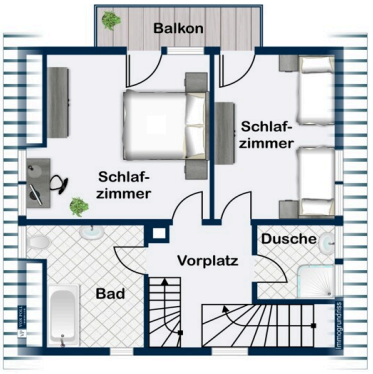


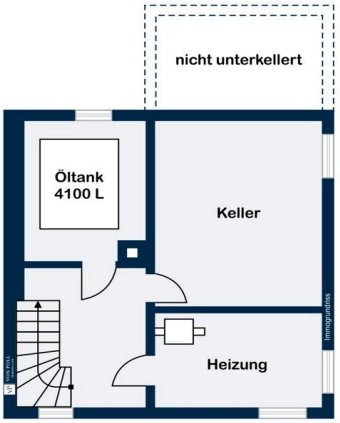


Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Grundrisse




Balkon
Schlaf-
zimmer
Schlaf-
zimmer
Dusche
Vorplatz
Bad



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Haus im klassischen Schwarzwaldstil bietet eine gelungene Mischung aus behaglichem Wohnkomfort und naturnaher Lage.
Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Etagen sowie eine volle Unterkellerung.
Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Der großzügige Wohn- Essbereich mit einem holzbefeuerten Kamin mit weißen Fliesen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre in den kalten Wintermonaten. Die vorhandene Einbauküche ist voll ausgestattet, sehr gepflegt und direkt einsatzbereit. Ein weiterer, heller Raum ähnlich eines Wintergartens, grenzt an den Wohn- Essbereich an und dient als Rückzugsort mit direktem Ausgang auf die weitläufige Rundumterrasse. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein WC für Ihre Gäste.
Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer. Eines dieser Zimmer verfügt über praktische Einbauschränke. Beide Räume haben Zugang zu einem Balkon. Eine durchgehende Markise sorgt für angenehmen Schatten und lädt dazu ein, den Blick ins Grüne entspannt zu genießen. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein Bad mit Wanne, und ein Bad mit Dusche.
Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit reichlich Platz für Technik, Lagerfläche oder Hobbys. Der große Garten ist ein Paradies für Naturliebhaber: Mehrere Freisitze und Sonnenplätze sind über das Grundstück verteilt, sodass man zu jeder Tageszeit die Ruhe und die schöne Aussicht genießen kann. Ein Gartenhaus und eine eigene Garage runden das Angebot ab.
Diese gepflegte Immobilie eignet sich optimal für ein Paar mit einem Kind. Auch als Domizil mit hohem Home-Office Anteil ideal geeignet. Ideal auch als Ferienhaus.

Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Ausstattung und Details

- Echtholzparkett
- Vollholztüren aufbereitet
- Vollholztreppe aufbereitet
- Vollausgestattete Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne
- Tageslichtbad mit Dusche
- Kamin Holzbefeuerung
- Neue Holzfenster Sprossen, teilweise mit int. Fliegengitter
- Umlaufende Terrasse
- Gartenhaus
- Gartensitzplatz
- Einbauschränke im Schlafzimmer
- Balkon mit Markise
- Gäste-WC
- Garage

Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Alles zum Standort

Bad Herrenalb ist eine malerische Tourismusstadt im nördlichen Schwarzwald, idyllisch gelegen im Albtal. Die Stadt bietet eine einzigartige Kombination aus unberührter Natur, bewaldeten Hügeln und einer gepflegten Kurlandschaft. Die Umgebung ist geprägt von einer landschaftlich reizvollen Umgebung, die viel Privatsphäre und Naturgenuss garantiert.
Als renommierte Kurstadt bietet Bad Herrenalb mit der Siebentäler Therme und den Kuranlagen einen hohen Freizeitwert. Das historische Kloster Herrenalb sowie das Kurhaus prägen den Ortskern. Der "Klosterpfad" verbindet geschichtsträchtige Orte.
Die Umgebung bietet zahlreiche Felsformationen und Grünflächen (wie die Schweizerwiese), die zum Wandern und Erholen einladen.
Über die Albtalbahn besteht eine direkte, komfortable Anbindung in Richtung Karlsruhe. Die Region Pforzheim/Dobel ist ebenfalls gut erreichbar.
Vor Ort finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie eine solide Infrastruktur. Grundschulen befinden sich direkt in Bad Herrenalb und im Nachbarort Dobel.

Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com