Baden-Baden / Sandweier

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit stilvollem Ambiente

Objektnummer: 26011022



KAUFPREIS: 857.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 251 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 491 m²

Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

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

Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Auf einen Blick

Objektnummer	26011022
Wohnfläche	ca. 251 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	857.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 123 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	101.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.11.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie





Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

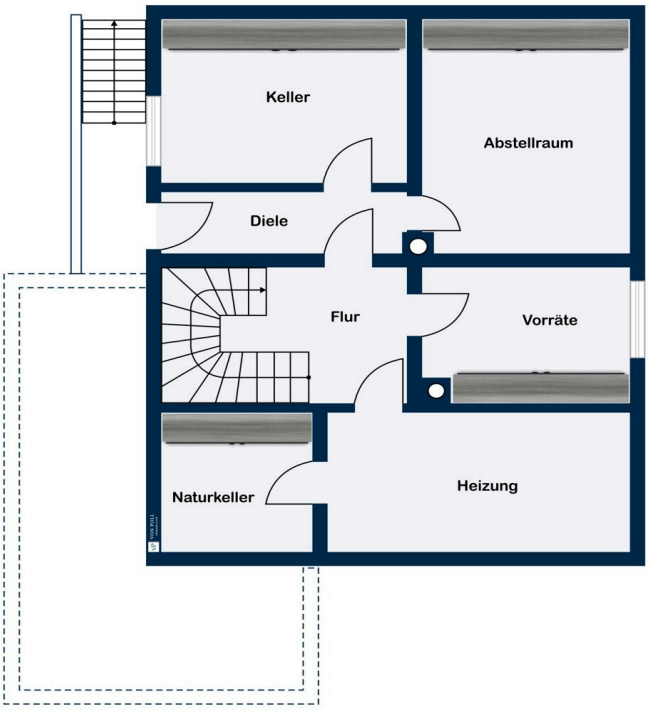
Die Immobilie

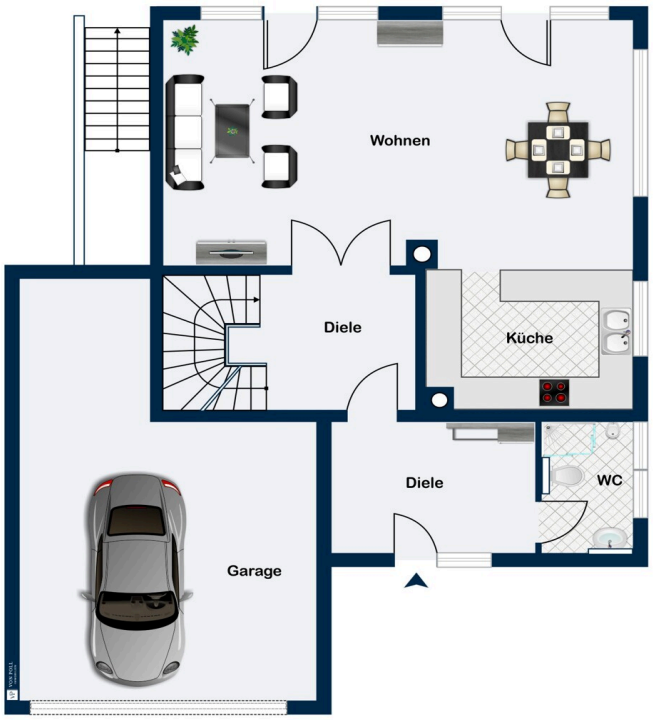


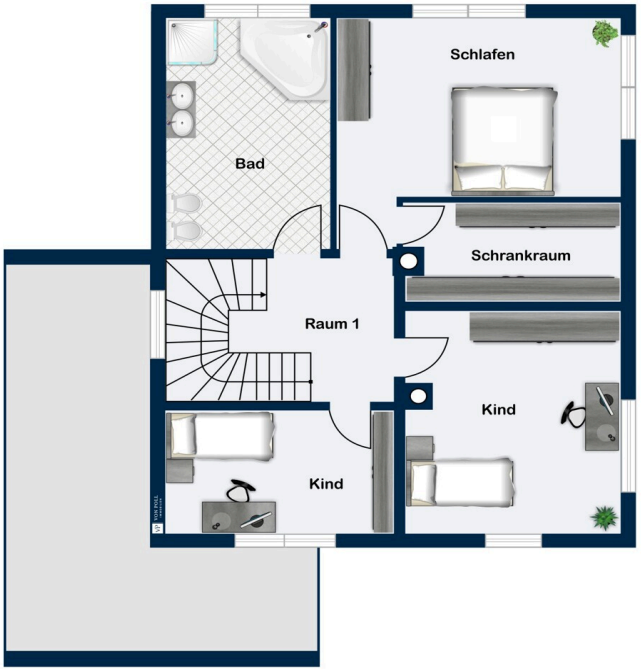


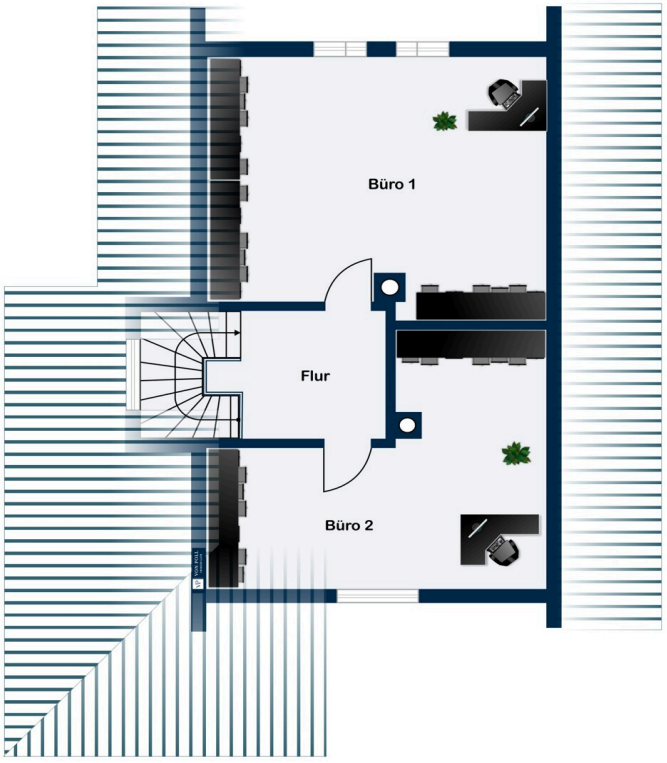
Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Grundrisse




Wohnen
Diele
Küche
Diele
WC
Garage


Schlafen
Bad
Schrankraum
Raum 1
Kind
Kind



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: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 251 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 491 m² bietet ideale Bedingungen für Familien, die Wert auf Komfort, Stil und Funktionalität legen. Die insgesamt sieben Zimmer, davon drei Schlafzimmer als Kinderzimmer geeignet sowie dem Hauptschlafzimmer mit eigenem begehbaren Schrank sowie direkten Zugang zum Bad, bilden das Herzstück des Hauses und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl zum Wohnen als auch zum Arbeiten da im Dachgeschoss zwei zusätzliche zu Büroräumen ausgebaute Zimmer vorhanden. Durch seine beeindruckende Größe und Aufteilung ist es besonders für die große Familie prädestiniert.

Das 2004 fertiggestellte Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Eine gehobene Ausstattungsqualität zieht sich durch alle Etagen. Die Heizungsart ist eine Zentralheizung. Im Erdgeschoss wurden hochwertige Terracottafliesen verlegt, die zusammen mit der Fußbodenheizung für angenehme Wohlfühlatmosphäre sorgen. Die Ober- und Dachgeschosse verfügen über Korkfußboden. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Wäscheabwurfschacht im Obergeschoss, während die Zentralstaubsaugeranlage im gesamten Haus das Reinigen erleichtert.

Zur technischen Ausstattung zählen elektrische Rollläden im Erd- und Obergeschoss, die programmierbar sind und im Erdgeschoss sogar zentral gesteuert werden können. Bereits beauftragt ist ein Glasfaseranschluss, und in sämtlichen Stockwerken sind sowohl Satelliten- als auch Fernsehanschlüsse vorhanden. Einbruchschutz an Türen und Fenstern im Erd- und Obergeschoss sorgen für zusätzliche Sicherheit.

Die beiden Badezimmer sind lichtdurchflutet und hochwertig ausgestattet: Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet, hochwertigen Armaturen, einem Handtuchheizkörper sowie Fußbodenheizung. Im Keller sind die Böden durchgehend gefliest, und der Hauswirtschaftsraum ist mit Einbaumöbeln versehen. Im gesamten Haus sind ausreichend Steckdosen und Anschlüsse installiert. Bereits vorbereitet sind die Leitungen für die Installation einer Solarthermie-Anlage zur Brauchwassererwärmung.

Die attraktiv gestalteten Außenanlagen erhöhen den Freizeitwert erheblich. Die Terrassen sind nach Süd/West ausgerichtet und bieten dank ihrer Größe zahlreiche Möglichkeiten für gesellige Stunden mit Familie und Freunden – egal ob Grillen oder Feiern. Eine große Zisterne sorgt für die umweltbewusste Gartenbewässerung und die Versorgung der Toilettenspülung. Für Ordnung sorgen abschließbare Boxen zur Unterbringung der Mülltonnen, die harmonisch ins Gesamtbild eingefügt sind.

Besonderes Highlight ist die große Doppelgarage, die direkten Zugang sowohl zum

Haus als auch zum Garten ermöglicht und durch zusätzlichen Stauraum überzeugt.

Die klare Architektur des Hauses und die gepflegte moderne Fassade vermitteln einen zeitlosen ersten Eindruck. Große Fensterflächen im Wohnbereich sorgen für viel natürliches Licht und verbinden Innen- und Außenraum fließend. Vom Balkon aus eröffnet sich ein weiter Blick ins Grüne und auf angrenzende Felder, der für eine sonnige und ruhige Lage spricht. Die offene Raumgestaltung zwischen Küche, Ess- und Wohnbereich fördert kommunikatives, geselliges Wohnen. Der Garten ist nach Süden/Westen ausgerichtet, was viele Sonnenstunden und besondere Momente im Freien verspricht.

Dieses Haus bietet die optimalen Rahmenbedingungen, um Familie, Beruf und Freizeit an einem Ort zu vereinen. Die Kombination aus durchdachter Ausstattung und sonniger, ruhiger Lage macht dieses Angebot besonders attraktiv. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom hohen Wohnwert.

Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Ausstattung und Details

-Hochwertige Terracottafliesen im EG mit Fußbodenheizung
-Korkfußboden im Obergeschoss und Dachgeschoss
-Wäscheabwurfschacht im Obergeschoss
-Zentralstaubsaugeranlage
-Elektrische Rollläden im Erdgeschoss und Obergeschoss Programmierbar und im Erdgeschoss alle Rollläden auf einen Befehl schließbar
-Glasfaseranschluss beauftragt
-Satellitenanschluss und Fernsehanschlüsse auf allen Stockwerken
-Einbruchschutz an Türen und Fenstern im Erd, und Obergeschoss
-Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, WC und Bidet, sowie hochwertigen Armaturen Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung
-Kellerböden durchgehend gefliest
-Einbaumöbel im Hauswirtschaftsraum
-Im ganzen Haus ausreichend Steckdosen und Anschlüsse
-Anschlüsse für Solarbrauchwassererwärmung vom Heizraum bis zum Dachgeschoss verlegt (Solaranlage noch nicht vorhanden)
-Attraktiv gestaltete Außenanlagen
-Große Zisterne zur Gartenbewässerung und für Toilettenspülung
-Abschließbare Boxen um Mülltonnen einzustellen

Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Alles zum Standort

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Thermalheilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort, sowie als Medien-, Kunst und internationale Festspielstadt. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt mit dem wohlerhaltenen Charme der Belle Epoche. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas ist auch Unesco Welterbe.
Die angebotene Immobilie befindet sich in Baden-Baden Sandweier. Sandweier ist ein Stadtteil und eine beliebte Wohnlage mit ca. 4.300 Einwohnern. Durch seine gute Infrastruktur ist Sandweier sehr gefragt.

Baden-Baden liegt verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A 5 (Basel–Frankfurt) und A 8 (Karlsruhe–Stuttgart–München) sowie an den Bundesstraßen B 3 und B 500. In kürzester Zeit erreichen Sie den internationalen Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster sowie die interkontinentalen Flughäfen Stuttgart und Frankfurt am Main und haben somit einen uneingeschränkten Anschluss an den weltweiten Luftverkehr. Baden-Baden ist an den gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) angeschlossen, mit dem Sie bis nach Landau, Heilbronn und Stuttgart gelangen. Mit dem ICE der Deutschen Bahn fahren Sie bequem von und nach Baden-Baden.

Entfernung zur Bundesstraße B 3 ca. 1 Km
Entfernung zur Autobahn A 5 ca. 2 Km
Entfernung nach Rastatt ca. 4 Km
Entfernung zur Autobahn A 8 ca. 40 Km
Entfernung zum Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster ca. 15 Km
Entfernung zum Flughafen Stuttgart ca. 100 Km
Entfernung zum Flughafen Frankfurt a.M. ca. 170 Km
Entfernung zum Hauptbahnhof Baden-Baden (ICE) ca. 3 Km

Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

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.

Objektnummer: 26011022 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

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