Badenweiler

Familienfreundliches Reihenendhaus mit großem Garten und moderner Ausstattung

Objektnummer: 26429160



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183.43 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 634 m²

Objektnummer: 26429160 - 79410 Badenweiler

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

Objektnummer: 26429160 - 79410 Badenweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	26429160
Wohnfläche	ca. 183.43 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 36 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

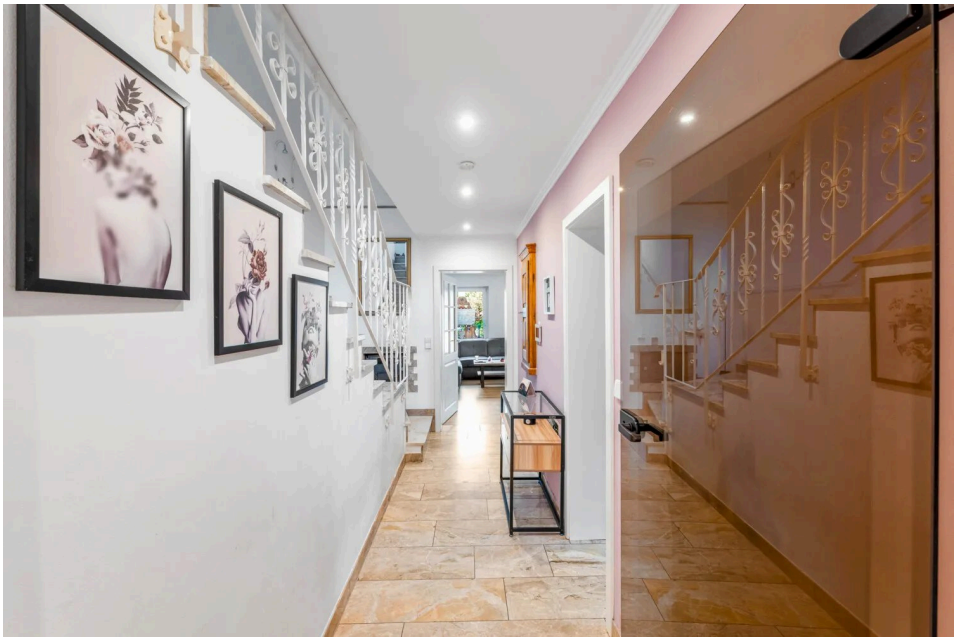
Objektnummer: 26429160 - 79410 Badenweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	88.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.09.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26429160 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie

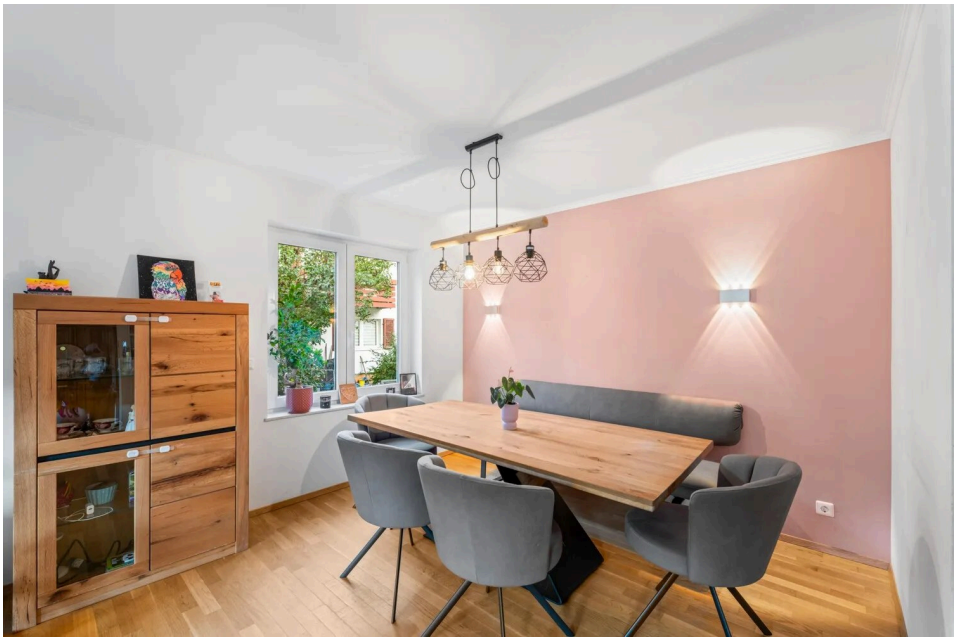




Objektnummer: 26429160 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26429160 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26429160 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26429160 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26429160 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie

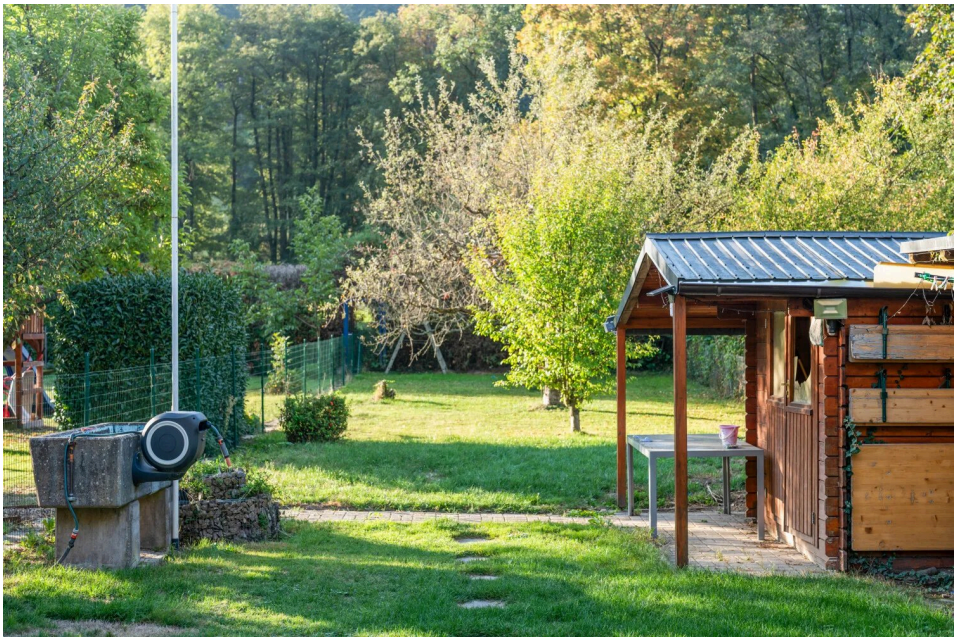




Objektnummer: 26429160 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26429160 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie



Objektnummer: 26429160 - 79410 Badenweiler

Ein erster Eindruck

Großzügig wohnen, Freiraum genießen – ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Dieses großzügige Reihenendhaus aus dem Baujahr 1992 bietet mit ca. 183 m² Wohnfläche, ca. 32 m² großer Terrasse und einem 634 m² großen Grundstück viel Platz für die ganze Familie.
Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ihr großzügiges Raumangebot, umfangreiche Modernisierungen und einen weitläufigen Garten.

Der großzügig, helle Eingangsbereich empfängt Sie freundlich. Marmorböden im Erd- und Obergeschoss sowie die Marmortreppe verleihen dem Haus eine hochwertige, elegante Note. Im Wohn- und Essbereich und in den Zimmern sorgt wunderschönes Parkett für eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Ein wunderschöner, gemauerter Kamin lädt mit einer Sitzfläche dazu ein, gemütliche Stunden direkt am Feuer zu verbringen und verleiht dem Wohnbereich im Winter ein besonderes Flair. Ein eingefasstes Einbauregal im Wohnzimmer ergänzt den Wohnbereich auf praktische und stilvolle Weise.

Im Jahr 2014 wurden das Erd- und Obergeschoss umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Küche, das Badezimmer, das Gäste-WC, die Fenster und die Haustüre erneuert sowie eine Fußbodenheizung installiert. LED-Deckenbeleuchtung in der Küche, im Flur und im Gäste-WC setzt moderne Lichtakzente.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die geräumige, neue Küche wird durch einen separaten Raum mit Haushaltskammer ergänzt, der sich ideal zur Vorratshaltung eignet. Insgesamt stehen 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, für individuelle Wohnbedürfnisse zur Verfügung. Ein Anbau im Obergeschoss schuf 2014 zusätzlichen Raum, der sich beispielsweise als Kinderzimmer oder Büro nutzen lässt. Im Schlafzimmer sorgt ein integrierter Einbauschrank für praktischen Stauraum.

Auch das Untergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben großzügigen Abstell- und Kellerräumen steht ein weiterer Raum, der sich als Schlafraum nutzen lässt, sowie ein separates Büro zur Verfügung. Der Schlafraum wurde im Jahr 2022 mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Eine Dusche und ein WC ergänzen die Ausstattung. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Keller in den Garten.

Der große Garten mit gewachsenem Baumbestand lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die 2023 erneuerte Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie. Eine Garage,

die neu gepflasterte Hofeinfahrt und ausreichend Platz zur Lagerung von Kaminholz runden das Angebot ab.

Die Heizungsanlage wurde 2022 durch eine Luft-Wärmepumpe ersetzt und ergänzt die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen.

Ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz, einem großzügigen Garten und zahlreichen Möglichkeiten für individuelles Wohnen.

Objektnummer: 26429160 - 79410 Badenweiler

Ausstattung und Details

Das familienfreundliche Reihenendhaus überzeugt durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie eine durchdachte Raumaufteilung:
Im Überblick:
2023: Terrasse neu gestaltet
2022: Heizung erneuert - Luft/Wärmepumpe
2022: Fußbodenheizung wurde im UG (Schlafraum) verlegt
2022: Hofeinfahrt neu gepflastert
2014: EG und OG umfassend modernisiert:
- Haustüre erneuert
- Gäste-WC: vollständig erneuert, neues Fenster, LED-Deckenbeleuchtung und Plissee am Fenster.
- Küche: erneuert, neue Fenster, neu verlegter Vinylboden, LED-Deckenbeleuchtung, Rollladen erneuert, elektrisch.
-Wohn-Esszimmer: neue Fenster, Rollläden erneuert, elektrisch.
-Wohnbereich: Parkettboden verlegt
-Raumthermostat an der Wand installiert
-Fußbodenheizung verlegt
EG:
-LED-Deckenbeleuchtung im gesamten Flurbereich
-Treppe und Boden mit hochwertigem Marmorboden ausgestattet
-Wandmonitor für die Außenkamera mit Livebild, Funktion lt. Beschreibung.
-Fliegengitter an ausgewählten Fenstern fachgerecht montiert.
OG:
- Zusätzlicher Raum, beispielsweise als Kinderzimmer oder Büro nutzbar mit neuem Fenster und neuen Fensterlamellen
- Schlafzimmer mit maßgefertigtem Einbauschrank vom Schreiner
- LED-Deckenbeleuchtung im Schlafzimmer, neue Fenster, neue Rollläden, elektrischer Rollladen am Doppelfenster, neue Fensterlamellen
-Bad: vollständig erneuert, LED-Deckenbeleuchtung, neues Fenster, Rollladen elektrisch
- Fliegengitter an ausgewählten Fenstern fachgerecht montiert
Flur:
- neue Fensterlamellen
- Wandmonitor für Außenkamera mit Livebild an der Wand, Funktion lt. Beschreibung
- Marmorboden
DG:
- Kinderzimmer neuer Vinylboden und Elektrofußbodenheizung (2021) verlegt, LED-Deckenbeleuchtung, neues Fenster
Flur:
-LED-Deckenbeleuchtung, sehr geräumig, viel Stauraum, Fußboden mit Laminat

verlegt.
Internet - Starlink

Objektnummer: 26429160 - 79410 Badenweiler

Alles zum Standort

Badenweiler, traditionsreicher Kurort mit rund 4.200 Einwohnern, wunderschön gelegen im Markgräflerland am Rande des südwestlichen Schwarzwalds. In Badenweiler fühlen Sie sich rundum wohl. Hier genießt man eine klimatisch besonders günstige Lage, denn der Ort profitiert von einer warmen Luftströmung aus Südwesten und ist nach Osten durch die Berge des Schwarzwalds vom kalten Kontinentalklima abgeschirmt. Neben dem Kurpark zählen die Cassiopeia-Therme, das Großherzogliche Palais, die Ruine Burg Baden und das Belvedere zu den weithin bekannten Sehenswürdigkeiten des Ortes.

Badenweiler ist idealer Ausgangspunkt für Ausflüge oder Shoppingtrips in die Umgebung: Freiburg im Breisgau im Norden und Basel im Süden sind jeweils nur ca. 30 km entfernt. Das südliche Elsaß mit den Städten Mülhausen und Colmar erreichen Sie ebenfalls schnell und bequem mit Ihrem Fahrzeug oder vielen Angeboten des PNV.

Objektnummer: 26429160 - 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.

Hinweis zu den Bilddarstellungen:
Einzelne Bilder in diesem Exposé wurden mithilfe künstlicher Intelligenz bearbeitet. Die Darstellungen dienen teilweise der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand der Immobilie abweichen.

Objektnummer: 26429160 - 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