Badenweiler

Moderne Villa mit Kaminfeuer, Gartenfreiheit und Lagetraum erleben

Objektnummer: 25429910

KAUFPREIS: 1.399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 340 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.592 m²

Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

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

Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	25429910
Wohnfläche	ca. 340 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.399.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
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	BEDARF
Endenergiebedarf	23.20 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

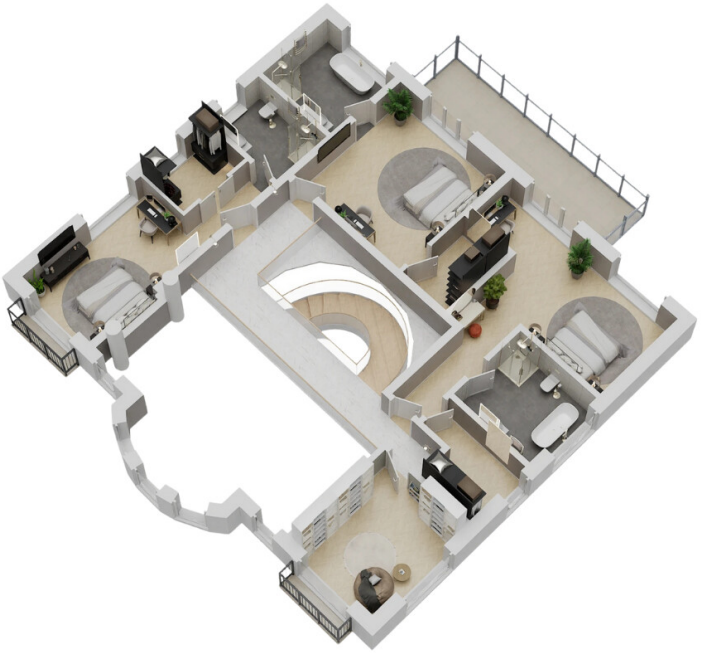
Die Immobilie

Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie



Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Ein erster Eindruck

Aufgrund einer exzellenten Erwerbschance einer anderen Immobilie initiiert der Eigentümer einen befristeten
Preisvorteil für die Villa: von 1.679.000 auf 1.399.000.

Diese exklusive Villa aus dem Jahr 2023 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.592 m² und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 340 m² außergewöhnlich viel Freiraum für anspruchsvolle Wohnwünsche. Das Haus befindet sich in neuwertigem Zustand und überzeugt mit moderner Architektur, hochwertigen Materialien und einer umfassenden, durchdachten Ausstattung. Wer Wert auf Komfort, Sicherheit und innovative Technik legt, findet hier optimale Voraussetzungen für zeitgemäßes Wohnen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt acht Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer – ideal für Familien oder Paare mit gehobenem Platzbedarf, Gäste oder auch ein komfortables Home-Office. Die vier Badezimmer – davon drei als hochwertig ausgestattete Bäder mit Wanne im Erd- und Obergeschoss – sorgen für eine Privatsphäre, die dem heutigen Anspruch an modernes Wohnen entspricht. Jedes Bad ist mit eleganter Sanitärausstattung gestaltet und bietet eine angenehme Atmosphäre. Ein weiteres Bad ist mit Dusche ausgestattet und fungiert auch als Gäste-WC.

Im Mittelpunkt des großzügig geschnittenen Wohnbereichs steht ein großer Kaminofen, der an kalten Tagen nicht nur wohlige Wärme spendet, sondern auch einen ansprechenden Blickfang bildet. Die hochwertige Einbauküche fügt sich nahtlos in das durchdachte Raumkonzept ein. Sie ist ein idealer Ort für kochbegeisterte Bewohner. Offene Übergänge zwischen Wohn-, Ess- und Küchenbereich fördern ein kommunikatives Zusammenleben und schaffen attraktive Blickachsen durch das Haus.

Hochwertige Fußbodenbeläge, bestehend aus spanischen Keramikfliesen und Echtholz, unterstreichen den Anspruch an Qualität und Komfort. Die gesamte Wohnfläche wird über eine energieeffiziente Fußbodenheizung beheizt, die von einer modernen Luft-Wärme-Pumpe betrieben wird. Diese Kombination sorgt für ein angenehmes Raumklima bei niedrigen Betriebskosten. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die sowohl Lichtschutz als auch Sicherheit erhöhen.

Die Außenbereiche laden mit viel Freiraum für Gartengestaltung, Spiel, Erholung oder gesellige Stunden im Freien ein. Die großflächige Terrasse, ebenfalls mit hochwertigen

Belägen versehen, erweitert in den Sommermonaten den Lebensmittelpunkt ins Grüne. Eine umfangreiche Sicherheitstechnik runden das Angebot ab.

Die Lage der Immobilie verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an das städtische Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar, sodass die täglichen Wege komfortabel zu bewältigen sind.

Diese Villa steht für modernes und privates Wohnen auf höchstem Niveau. Die durchdachte Raumaufteilung, ein nachhaltiges Energiekonzept sowie zahlreiche Ausstattungs-Highlights bieten Sicherheit, Komfort und Flexibilität für höchste Ansprüche. Gerne stellen wir Ihnen alle weiteren Details bei einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Ausstattung und Details

Hochwertige Einbauküche
großer Kaminofen im Wohnzimmer
Hochwertige Fußbodenbeläge (Fliesen und Echtholz)
4 Luxusbäder und ein weiteres Bad mit Dusche als Gäste-WC
alle Fenster mit elektr. Rolläden
Luft-Wärme-Pumpe
Sicherheitstechnik
Elektrische Ladestation
u.v.m.

Objektnummer: 25429910 - 79410 Badenweiler

Alles zum Standort

Badenweiler verkörpert eine exklusive Symbiose aus erstklassiger Lebensqualität und beständiger Wertentwicklung im Premiumimmobiliensegment. 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

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 23.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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