

Badenweiler

# VERKAUFT: Großzügig, lichtdurchflutet mit überdachter Terrasse und Garage ++ Keine zus. Käuferprovision!

Objektnummer: 26429010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 354.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

**Objektnummer: 26429010 - 79410 Badenweiler**

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

**Objektnummer: 26429010 - 79410 Badenweiler**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26429010</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>354.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 151,68 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2.5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1936</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26429010 - 79410 Badenweiler**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fussbodenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>66.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>31.08.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1936</b>

Objektnummer: 26429010 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429010 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429010 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429010 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



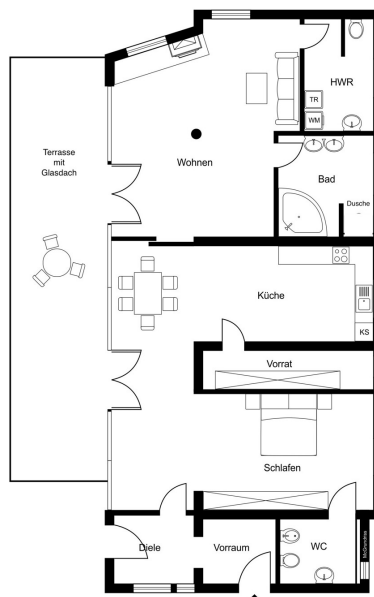
Objektnummer: 26429010 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429010 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429010 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26429010 - 79410 Badenweiler**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer attraktiven loftartigen Aufteilung. Das im Jahr 1936 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2014 umfassend saniert. Die Immobilie überzeugt durch ihr modernes Erscheinungsbild und vielfältige Ausstattungsmerkmale, die ein besonderes Wohnerlebnis ermöglichen.

Herzstück der Wohnung ist der weitläufige, zusammenhängende Wohnbereich, der sich durch eine offene Raumgestaltung kennzeichnet. Großzügige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Eine breite Glasschiebetür schafft Privatsphäre ohne einzugrenzen. Unmittelbar angrenzend befindet sich die offene Küche, die einen natürlichen Treffpunkt des Alltags darstellt. Für zusätzlichen Komfort steht ein praktischer Vorratsraum zur Verfügung, der unmittelbar an die Küche grenzt.

Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse (38 m<sup>2</sup>), die mit einem Glasdach und einer Markise ausgestattet ist. Diese lädt bei jeder Wetterlage – ob sonnig, bedeckt oder bei Sommerregen - zum Verweilen ein und erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise ins Freie.

Das Tageslichtbad bietet mit einer Eckbadewanne und separater Dusche zeitgemäßen Komfort. Die Ausstattung des Bades ist stilvoll, hochwertig und außerordentlich funktional zugleich. Insgesamt verfügt die Wohnung über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Anordnung der Räume ist aktuell sehr offen gehalten – bei Bedarf erlaubt der Grundriss, mit vergleichsweise geringem baulichem Aufwand Anpassungen vorzunehmen und die Raumaufteilung nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Angenehme Wohnatmosphäre wird zudem durch die Fußbodenheizung geschaffen, die Energieeffizienz mit individuellem Wohlempfinden kombiniert.

Zur Wohnung gehört ein großer, abgeschlossener Kellerraum, der reichlich Abstellfläche bietet und somit für zusätzliche Ordnung sorgt. Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist die eigene Garage, die mit einem elektrischen Sektionaltor Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug gewährleistet. Auf dem Grundstück ist ebenfalls ein Gästeparkplatz ausgewiesen.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich hervorragend für Singles oder Paare, die Wert auf eine großzügige Wohnfläche sowie eine offene Aufteilung legen. Mit einer Anpassung des Grundrisses ist auch eine kleine Familie bestens aufgehoben. Die zuletzt im Jahr 2014 durchgeführte Sanierung sorgt zudem für einen aktuellen

**technischen Stand und zeitgemäßes Wohngefühl.**

**Die zentrale Lage ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die Therme ist zu Fuß gut erreichbar. Auch Spaziergänge und sportliche Aktivitäten im nahegelegenen Kurpark sind problemlos möglich. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses auch preislich äußerst attraktiven Angebots.**

**Objektnummer: 26429010 - 79410 Badenweiler**

## **Ausstattung und Details**

**Lage der Wohnung im EG / Gartengeschoss mit loftartiger Aufteilung**

**Grundriss veränderbar mit wenig baulichem Aufwand (z. B. Schaffung eines weiteren abgeschlossenen Zimmers)**

**Wohnfläche: ca 132 m<sup>2</sup> zzgl. 38 m<sup>2</sup> (18,90 m<sup>2</sup>) Terrasse**

**Umfassende Sanierung in 2014**

**Großer zusammenhängender Wohnbereich mit ca. 58 m<sup>2</sup>**

**trennbar durch eine Glasschiebetüre**

**Küche mit ca. 17 m<sup>2</sup>**

**Schlafzimmer mit ca. 20 m<sup>2</sup>**

**Badezimmer mit Tageslicht, Wanne und Dusche mit ca. 9 m<sup>2</sup>**

**Entree mit ca. 10 m<sup>2</sup>**

**Gäste-WC mit ca. 5 m<sup>2</sup>**

**HWR mit ca. 7 m<sup>2</sup>**

**Vorratsraum mit ca. 6,5 m<sup>2</sup>**

**Große Terrasse mit Gartenblick ca. 38 m<sup>2</sup> (gerechnet in der Wohnfläche 18,90 m<sup>2</sup>)**

**Garage mit elektrischem Sektionaltor**

**Das Haus verfügt über einen Aufzug. Für diese Wohnung fallen keine Unterhaltskosten für den Aufzug an.**

**Objektnummer: 26429010 - 79410 Badenweiler**

## **Alles zum Standort**

Badenweiler besticht als idyllische Kurstadt mit rund 4.600 Einwohnern durch seine ruhige, gesundheitsorientierte Atmosphäre und das milde Klima, das Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht. Die historische Parkanlage und die Thermalquellen verleihen der Stadt einen besonderen Charme, der Familien ein sicheres und naturnahes Umfeld bietet. Die Nähe zu Basel, der französischen Grenze sowie Freiburg sorgt für eine angenehme regionale Anbindung und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Ausflüge und kulturelle Erlebnisse.

Die familienfreundliche Lebensart in Badenweiler zeigt sich besonders in der harmonischen Verbindung von Erholung und Gemeinschaft. Hier finden Eltern und Kinder einen Ort, an dem Sicherheit und Geborgenheit selbstverständlich sind. Die überschaubare Größe der Stadt schafft eine vertrauensvolle Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können und Familien sich willkommen fühlen.

Für Familien ist die Bildungsinfrastruktur hervorragend: In nur etwa 11 Minuten erreichen Sie fußläufig die René Schickele Grundschule, die mit ihrem engagierten Lehrangebot eine solide Basis für die schulische Entwicklung der Kinder bietet. Ergänzt wird dies durch die nahegelegene Volkshochschule, die vielfältige Bildungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen bereithält. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount sind ebenfalls in nur 7 Minuten bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung des täglichen Bedarfs. Für die Freizeitgestaltung laden der Kurpark und der Park der Sinne, beide in etwa 4 bis 6 Minuten zu Fuß erreichbar, mit weitläufigen Grünflächen, Spielplätzen und Sportangeboten zum gemeinsamen Verweilen und Entdecken ein. Die Nähe zum Busbahnhof und zur Haltestelle Vitteler Platz, jeweils in unmittelbarer Nachbarschaft, garantiert eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

In Badenweiler finden Familien ein behagliches Zuhause, das durch seine naturnahe Lage, die hervorragende Infrastruktur und das vielfältige Freizeitangebot überzeugt. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Sicherheit, Bildung und Lebensfreude harmonisch vereint – ein Ort, an dem Familien ihre Zukunft mit Zuversicht gestalten können.

**Objektnummer: 26429010 - 79410 Badenweiler**

## Weitere Informationen

**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: 26429010 - 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](mailto:neuenburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**