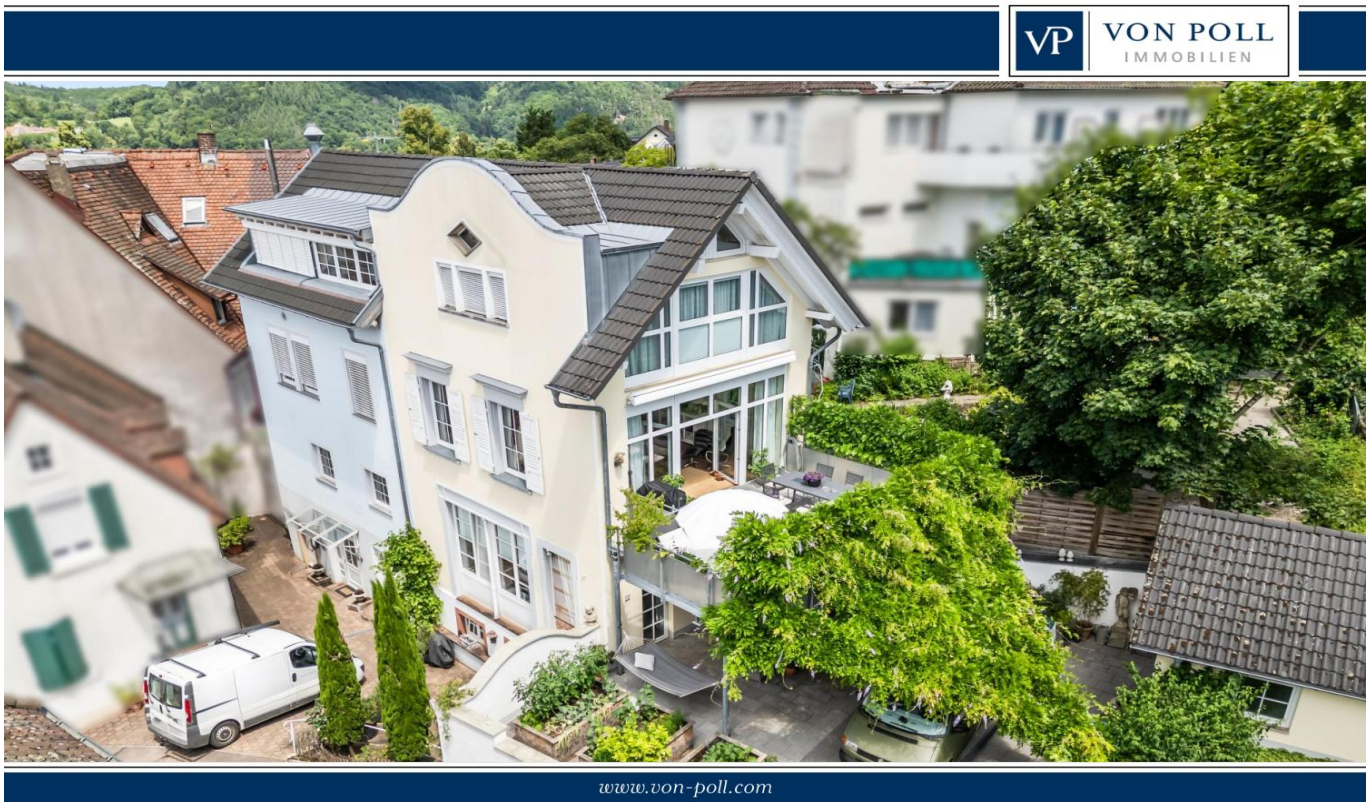
Badenweiler

Historisches Stadthaus mit 2 Wohnungen Terrassen, Garage und 3 Stellpl. +++ saniert u. modernisiert

Objektnummer: 25429090



KAUFPREIS: 850.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 330 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 282 m²

Objektnummer: 25429090 - 79410 Badenweiler

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

Objektnummer: 25429090 - 79410 Badenweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	25429090
Wohnfläche	ca. 330 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1903
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	850.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

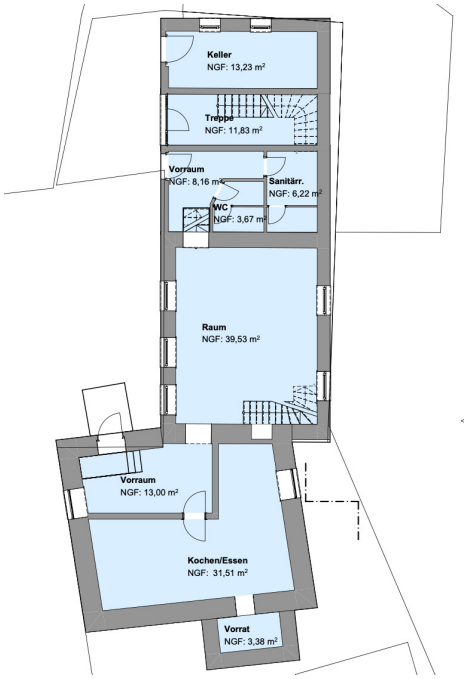
Objektnummer: 25429090 - 79410 Badenweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	58.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.07.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 25429090 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie



Objektnummer: 25429090 - 79410 Badenweiler

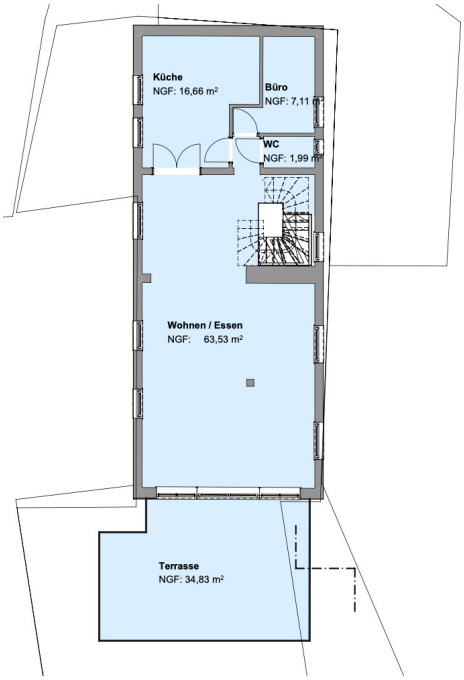
Die Immobilie

Objektnummer: 25429090 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25429090 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie

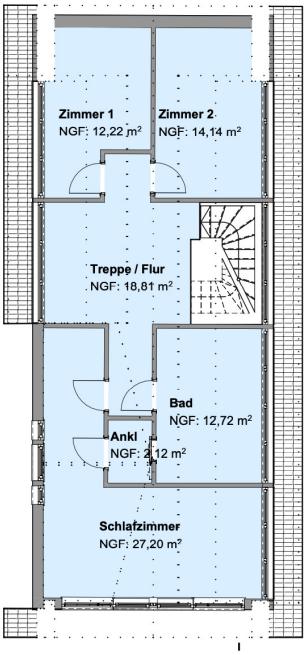


Objektnummer: 25429090 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25429090 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie



Objektnummer: 25429090 - 79410 Badenweiler

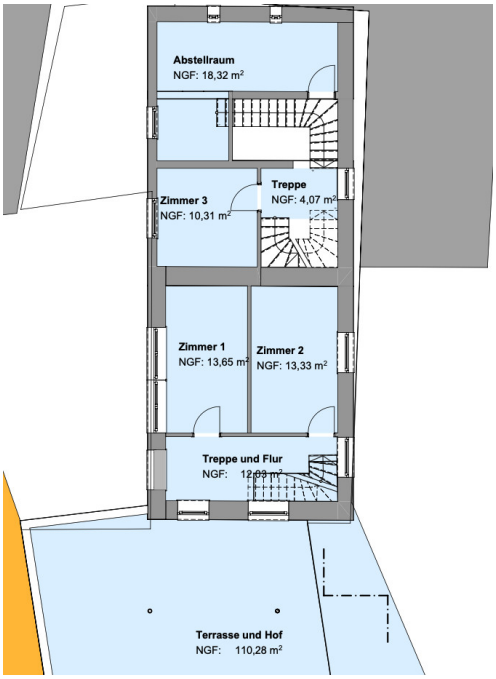
Die Immobilie

Objektnummer: 25429090 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie

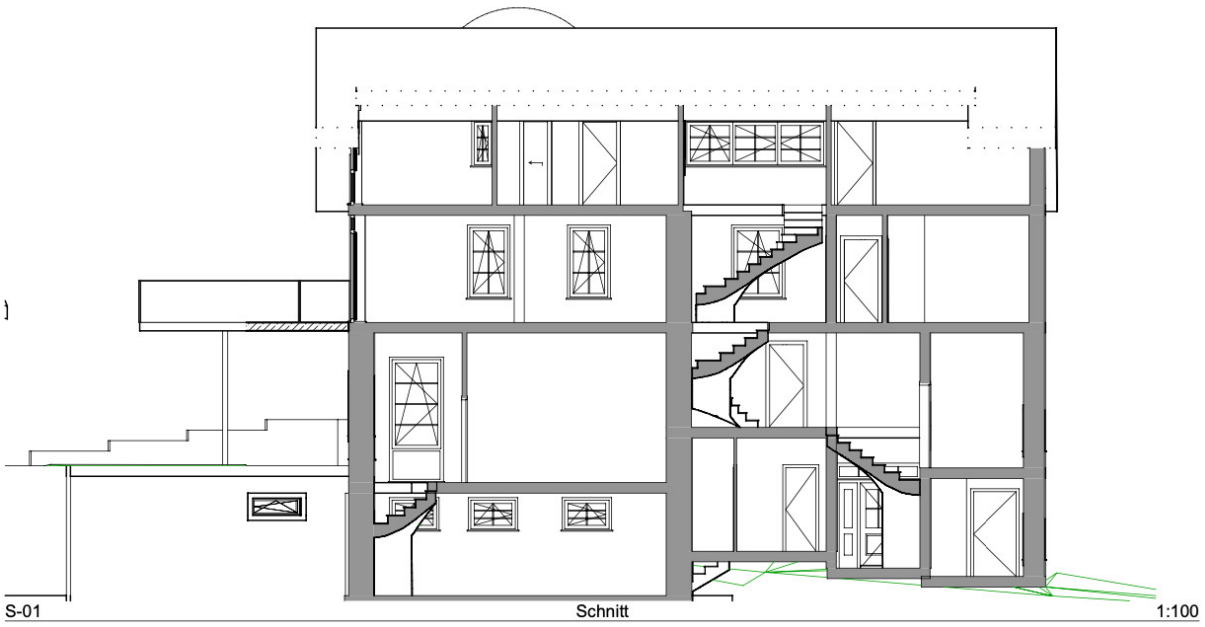
Objektnummer: 25429090 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie



Objektnummer: 25429090 - 79410 Badenweiler

Die Immobilie



Objektnummer: 25429090 - 79410 Badenweiler

Ein erster Eindruck

Die Ursprünge dieser reizenden Immobilie, einem gepflegten Zweifamilienhaus im Stil eines historischen Stadthauses, reichen in etwa in das Jahr 1900 zurück. Sie bietet Ihnen insgesamt eine Wohnfläche von ca. 330 m² auf einem Grundstück von etwa 282 m². Das Haus vereint klassischen Altbauflair mit modernen Annehmlichkeiten und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als großzügiges Wohnhaus mit zwei separaten Wohnungen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet insgesamt zehn Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Raumhöhen von teilweise 2,95 Metern und der großzügige, offene Grundriss schaffen ein luftiges und einladendes Wohngefühl. Die umfassende Modernisierung erfolgte 2003/2004.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss befindet sich die größere, elegante Wohnung. Hier erwartet Sie eine große, offene Küche mit Gaskochinsel, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer großzügigen Dachterrasse, die ausreichend Privatsphäre bietet. Das Dachgeschoss selbst ist mit einer Galerie und großen Fensterflächen ausgestattet, die viel Tageslicht hereinlassen und eine angenehme Atmosphäre schaffen. Das Hauptschlafzimmer grenzt direkt an eine geräumige Ankleide an, die wiederum einen direkten Zugang zum Badezimmer bietet, das mit Badewanne und Dusche ausgestattet ist. Zusätzlich gibt es zwei Kinderzimmer mit schöner Aussicht sowie ein Büro im Obergeschoss. Ein einladendes Gästezimmer mit Waschbecken befindet sich im Zwischengeschoss (EG/OG). Ein Heizung- und Werkraum sowie ein Weinkeller befinden sich ebenfalls in diesem Bereich des Hauses.

Die zweite Wohnung im Erdgeschoss bietet ebenfalls großen und variabel nutzbaren Raum. Sie vereint eine moderne Küche aus früherer professioneller Nutzung mit einem großzügigen Wohnbereich, der sich ideal für eine weitere Aufteilung und somit für eine Erweiterung der beruflichen oder wohnlichen Nutzung eignet. Eine große, ebenerdige und überdachte Terrasse mit südlicher Ausrichtung sowie ein zusätzlicher Hof bieten direkten Zugang zur Garage und viel Platz für Außennutzung.

Die beiden Wohnung sind durch eigene Hauseingangstüren zugänglich.

Die gesamte Immobilie ist mit einer modernen Zentralheizung aus dem Jahr 2003 und einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet, welche für behagliche Wärme in den Wintermonaten sorgt. Die hervorragende Energieeffizienz zeigt sich in der Effizienzklasse

"B". Eine Garage und zwei, bei Bedarf auch erweiterbar auf drei Außenparkplätze stehen zur Verfügung, um den Komfort für Bewohner und Gäste gleichermaßen zu gewährleisten.

Dieses Zweifamilienhaus besticht durch seinen charmanten Altbaucharakter, sichert modernem Wohnkomfort und bietet insbesondere für größere Familien oder Menschen mit Bedarf an Raum für Beruf und Freizeit eine ideale Lösung. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um die vielseitigen Möglichkeiten dieser einmaligen Immobilie kennenzulernen.

Objektnummer: 25429090 - 79410 Badenweiler

Ausstattung und Details

Anwesen im Stadthausstil in schöner Ortslage
2 Einheiten - geteilt
Nutzung als Wohnhaus oder kombiniert Wohnen Arbeiten
Baujahr ca. 1900 / Vollsanierung 2004
Raumhöhe teilweise 2,95m
Zwei Terrassen mit je ca. 40 Quadratmetern
Garage
Außenstellplätze
Zwei Einbauküchen
Raumaufteilung teilweise veränderbar

Objektnummer: 25429090 - 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: 25429090 - 79410 Badenweiler

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 58.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25429090 - 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