

Badenweiler

# Sehr schöne und moderne 4- Zimmer-ETW mit großem Garten und großer Garage

Objektnummer: 26429020



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26429020 - 79410 Badenweiler

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

Objektnummer: 26429020 - 79410 Badenweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	26429020
Wohnfläche	ca. 128,75 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26429020 - 79410 Badenweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	66.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.08.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26429020 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie





Objektnummer: 26429020 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429020 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie





Objektnummer: 26429020 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie





Objektnummer: 26429020 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26429020 - 79410 Badenweiler

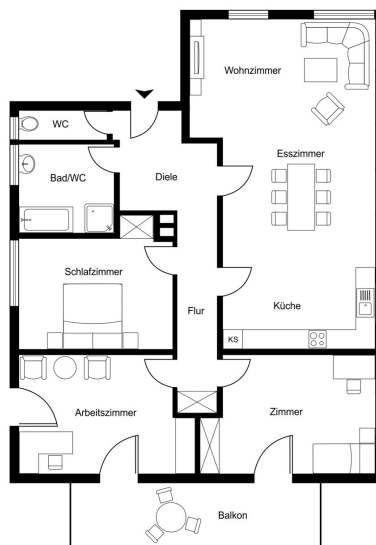
## Die Immobilie





Objektnummer: 26429020 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26429020 - 79410 Badenweiler**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1936 bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> ein großzügiges und komfortables Zuhause in zentraler Lage. Die Wohnung befindet sich in einem ansprechenden Mehrfamilienhaus, welches im Jahr 2014 kernsaniert und modernisiert wurde. Die Wohnung erstreckt sich über ein komplettes Stockwerk, sodass Sie hier Ruhe und Privatsphäre genießen können.

Die Räumlichkeiten sind durchdacht geschnitten und ermöglichen ein angenehmes Wohngefühl. Insgesamt verteilen sich vier Zimmer auf die Gesamtfläche: Zwei geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Das große Wohnzimmer lässt sich flexibel gestalten und eignet sich ideal als Treffpunkt für Familie und Freunde. Ein weiteres Zimmer kann nach Bedarf als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden.

Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer ebenerdig begehbaren Dusche und einem Waschbecken ausgestattet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Raum für eine Waschmaschine und einen Trockner ist hier ebenfalls vorhanden. Für zusätzlichen Komfort steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem guten Standard und bietet eine solide Basis, die den Ansprüchen des täglichen Lebens gerecht wird.

Die Küche mit der modernen Einbauküche schließt an den Essbereich und das großzügige Wohnzimmer an. Ein großzügiger Balkon, der Ihnen Raum für entspannte Stunden an der frischen Luft bietet, begehen Sie vom Arbeitszimmer, sowie auch vom Gästezimmer aus.

Ein großes Highlight ist der eigene Garten. Direkt von der Wohnung aus erreichbar steht Ihnen hier ein etwa 200 m<sup>2</sup> großes eigenes grünes Reich zur Verfügung. Ein hübsches Gartenhaus steht schon bereit. Ein gepflasterter Sitzplatz sichert gemütliche Stunden im Freien.

Der Bodenbelag besteht aus Parkett- und Fliesenböden, was sowohl pflegeleicht als auch modern ist. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Wohnung und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Für angenehme Wärme sorgt eine zuverlässige Gaszentralheizung, die in den kühleren Monaten für ein behagliches Raumklima garantiert.

Zur Wohnung gehört eine großzügige Garage mit Sektionaltor – ein besonderes Plus in dieser urbanen Wohnlage. Die frostsicher ausgestattete Garage bietet auch praktischen Stauraum neben dem ebenfalls inkludierten Kellerraum.

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.

Diese Etagenwohnung vereint zeitlosen Charme mit modernem Komfort. Mit ihrer Größe, dem guten Zustand und der attraktiven Aufteilung eignet sie sich ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen, die großzügigen Wohnraum in zentraler Umgebung zu schätzen wissen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Objekts.

Objektnummer: 26429020 - 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: 26429020 - 79410 Badenweiler**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 66.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 26429020 - 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)