

**Badenweiler / Schweighof**

# Wohnen mit herrlichem Weitblick auf großzügigem sonnigen Grundstück ++ Freie Baulücke!

**Objektnummer: 26429040**



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

**KAUFPREIS: 160.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 458 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26429040 - 79410 Badenweiler / Schweighof**

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

Objektnummer: 26429040 - 79410 Badenweiler / Schweighof

## Auf einen Blick

Objektnummer	26429040	Kaufpreis	160.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

**Objektnummer: 26429040 - 79410 Badenweiler / Schweighof**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26429040 - 79410 Badenweiler / Schweighof**

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen ein attraktives Grundstück zur Wohnbebauung in Hanglage mit einer Gesamtfläche von ca. 458 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet und fügt sich harmonisch in die bereits bestehende Nachbarschaft ein. Es handelt sich um eine Baulücke, sodass Sie die Chance haben, Ihren Wunsch vom eigenen Haus individuell zu verwirklichen.

Das Grundstück ist voll erschlossen, was Ihnen komfortable Voraussetzungen für Ihr Bauvorhaben bietet. Sämtliche erforderlichen Versorgungsleitungen wie Wasser, Abwasser, Strom und Gas liegen bereit und ermöglichen damit eine unkomplizierte Bebauung. Eine bereits erstellte Planung für das Grundstück wurde anhand einer Bauvoranfrage geprüft und positiv beschieden. Diese müsste aufgrund des zeitlichen Abstandes erneuert werden. Dies schafft trotzdem eine hohe Planungssicherheit und erleichtert die nächsten Schritte auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.

Die Bebauung ist gemäß geltendem Bebauungsplan mit einer Doppelhaushälfte möglich. Besonders hervorzuheben ist, dass keine Bauträgerbindung besteht. Sie haben somit die Freiheit, das Bauunternehmen Ihres Vertrauens zu wählen und Ihre Vorstellungen bestmöglich umzusetzen. Auf Wunsch stellen wir Ihnen den Bebauungsplan sowie weitere spezifische Informationen gerne zur Verfügung. So erhalten Sie einen detaillierten Einblick in die gestalterischen und baulichen Möglichkeiten, die dieses Grundstück Ihnen bietet.

Die Hanglage eröffnet interessante Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr zukünftiges Wohnhaus. Umgesetzt werden können durchdachte Konzepte für verschiedene Wohnbedürfnisse, die sich sowohl an Familien, Paare und auch an Individualisten richten. Das direkte Umfeld besteht aus gepflegter Wohnbebauung. Das Grundstück selbst ist über die öffentliche Straße gut erreichbar und zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft aus.

Für die Realisierung Ihres Bauprojekts profitieren Sie von der vorhandenen positiven Bauvoranfrage ebenso wie von der abgeschlossenen Erschließung. Alltägliche Einrichtungen und Versorgungsangebote sind in sinnvoller Entfernung erreichbar, Einzelheiten zur Mikrolage erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Mit diesem Grundstück erwerben Sie ein Stück Freiheit zur individuellen Entfaltung in einem Wohngebiet, das durch Beständigkeit und ein angenehmes Miteinander geprägt ist. Das Grundstück eignet sich ideal für all jene, die Wert auf Perspektiven für zukünftige Entwicklungen und eine stimmige Integration ins Umfeld legen.

**Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse  
sämtliche Lagepläne  
den geltenden Bebauungsplan  
Dienstbarkeit und Baulast (betreffen die Grenzbebauung der Doppelhaushälften und ein  
Leitungsrecht)**

**sowie alle weiteren uns vorliegenden Informationen zur Verfügung. Für Rückfragen stehen  
wir Ihnen selbstverständlich persönlich zur Seite. Überzeugen Sie sich selbst bei einer  
unverbindlichen Besichtigung von den Möglichkeiten, die dieses Grundstück bietet – wir  
beraten Sie gern und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 26429040 - 79410 Badenweiler / Schweighof**

## **Alles zum Standort**

Schweighof ist ein Ortsteil der Kurgemeinde Badenweiler. Zu Schweighof gehören das Dorf Schweighof und die Höfe Forellenzucht und Guggenmühle. Der von Badenweiler östlich am oberen Lauf des Klemmbachs gelegene Ortsteil Schweighof ist am stärksten in die idyllische Naturkulisse des südlichen Schwarzwalds eingebunden. Verschiedene attraktive Wanderrouten führen von hier aus durch die umliegenden Seitentäler und über die von dichtem Nadelwald bewachsenen Hänge.

Badenweiler als Gemeinde besticht als idyllische Gemeinde im Herzen Baden-Württembergs durch seine harmonische Verbindung von ländlichem Charme und einer soliden Infrastruktur. Die malerische Lage in einer wirtschaftlich starken Region bietet Familien ein sicheres und lebenswertes Umfeld, das durch kulturelle Vielfalt und eine angenehme Gemeinschaft geprägt ist. Hier genießen Sie eine ausgewogene Balance zwischen naturnaher Erholung und den Vorzügen moderner Versorgung.

Die familienfreundliche Atmosphäre Badenweilers zeigt sich besonders in der Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen, die eine umfassende Förderung Ihrer Kinder ermöglichen. Die renommierte René-Schickele-Schule bietet eine hervorragende Grundschulbildung. Ergänzend dazu finden sich weitere Schulen und Kindergärten in angenehmer Reichweite, sodass eine optimale Betreuung und Förderung von der frühen Kindheit bis zur weiterführenden Schule gewährleistet ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien, wie die Haltestellen Schweighof Rathaus und Lindengraben, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind, komfortabel gestaltet und erleichtert den täglichen Schulweg.

Auch im Bereich Gesundheit und Freizeit überzeugt Badenweiler mit einem vielfältigen Angebot. Die nahegelegene Klinik Park-Therme sowie mehrere Apotheken garantieren eine umfassende medizinische Versorgung.

Für aktive Familien bieten die umliegenden Parks, Sportanlagen und Spielplätze zahlreiche Möglichkeiten zur gemeinsamen Freizeitgestaltung und Erholung in der Natur. Kulinarisch verwöhnt die charmante Gemeinde mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zu genussvollen Momenten einladen und das Gemeinschaftsgefühl stärken.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut erschlossene Umgebung legen, präsentiert sich Badenweiler als ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können. Die harmonische Verbindung von Bildung, Gesundheit und Freizeit macht diesen Standort zu einer idealen Wahl für Ihr neues

**Zuhause.**

**Objektnummer: 26429040 - 79410 Badenweiler / Schweighof**

## 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.

**Objektnummer: 26429040 - 79410 Badenweiler / Schweighof**

## **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)**