Gaggenau

# Top Sanierter Bungalow in bester Lage von Gaggenau

***Property ID: 23011045***

**PURCHASE PRICE:** 895.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 155 $m^2$ • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 1.151 $m^2$

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 23011045 |
| Living Space | ca. 155 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1970 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 895.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022 |
| Condition of property | Renovated |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 77 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use |

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | OEL |
| Energy certificate valid until | 19.08.2031 |
| Power Source | Oil |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 156.80 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | E |

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# The property

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# The property

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# The property

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# The property

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# The property

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# The property

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# The property

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# The property

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# The property

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# The property

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# The property

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

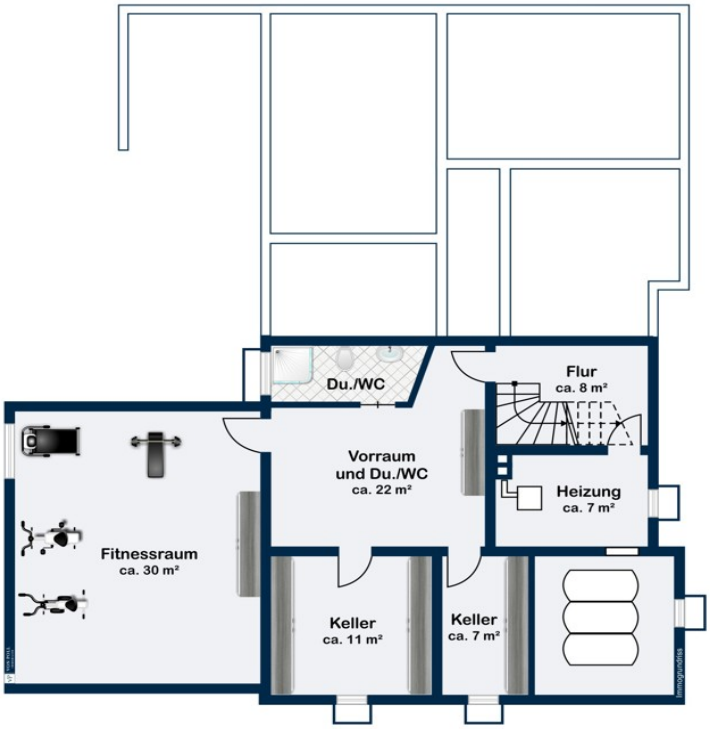
# The property

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# The property

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# Floor plans




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# A first impression

Dieser hochwertig im Jahr 2020 Kernsanierte Bungalow mit ca. 155 m² Wohnfläche lässt kaum Wünsche offen. Die Raumaufteilung und der Schnitt sind großzügig und gut durchdacht. Der eine Hauptbereich gliedert sich in Wohndiele die zusammen mit der offenen Küche einen angenehmen Aufenthaltsbereich für Sie und auch Ihre Gäste bilden. Gemeinsames Kochen und genießen ist hier beinahe schon ein Muss. Anschließend gelangen Sie in den Wohnbereich mit offenem Kamin und Zugang zum Garten und zur Terrasse. Ein kombinierter Hauswirtschaftsraum und Vorratsraum sind hier ebenfalls. Dieser hat auch einen direkten Zugang von außen was die Verbringung von Vorräten sehr einfach macht. Ein Büro ist ebenfalls in diesem Bereich. Der andere Hauptbereich umfasst das große Hauptschlafzimmer mit eigenem Zugang zur Terrasse von der ein Teil überdacht ist. Ein weiteres Zimmer sowie das großzügige Bad mit bodenebener Dusche einer Badewanne sowie Toilette und Bidet befinden sich auch hier. Bei einer persönlichen Besichtigung werden Sie die geschmackvollen und sehr hochwertigen Ausstattungsdetails feststellen können. Über eine hochwertige Treppe gelangen Sie ins Untergeschoss in dem ein großer Fitnessraum, der durchaus auch zu Wohnzwecken umgewandelt werden kann sowie ein Bad mit Dusche und WC untergebracht sind. Des Weiteren befinden sich hier zwei Kellerräume und der Technikraum mit der neuen Ölheizung sowie der Tankraum. Der Garten ist groß und uneinsehbar, teilweise mit Rasenfläche und teilweise mit schönem altem Baumbestand. Es befindet sich eine große Gartenhütte aus Holz ebenfalls auf dem Grundstück. Eine Einzelgarage und ein PKW-Stellplatz runden das Angebot ab.

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# Details of amenities

- Großes Tageslichtbad mit Bodenebener Dusche, Wanne , Bidet und WC. Gehobene Ausstattung
- Parkett-Holzdielen
- Steinfliesen
- Maßgefertigte Küche mit großer Kochinsel und Bora Abluftanlage, Top Markengeräte
- Wohnzimmer mit Luftraum und offenem Kamin
- Downlights in Decke eingelassen
- Ölheizung Baujahr 2020
-

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# All about the location

Die Stadt Gaggenau liegt im Naturpark Schwarzwald westlich Baden Württtembergs rund 8 Kilometer von Baden-Baden entfernt. Sie wurde 1243 erstmals urkundlich erwähnt und gehörte ab 1535 zur Markgrafschaft Baden-Baden. Älter als die Kernstadt ist unter anderem der heutige Stadtteil Bad Rotenfels, der in einem kaiserlichen Schenkungsbrief bereits im Jahre 1041 erwähnt wurde. Mit ihren ca. 30.000 Einwohner verfügt Gaggenau heute nicht nur über große Industrieanlagen wie z.B. das Produktionswerk der Daimler AG, das mit ca. 6500 Beschäftigten heute der größte Arbeitgeber der Stadt und der größte Industriebetrieb im Schwarzwald ist, sondern auch über hohe Lebensqualität. Pulsierendes Stadtleben und Naturerfahrungen mit grenzenlosen Spaziergängen und Wanderungen grenzen sich in Gaggenau nicht aus. Ganz im Gegenteil, wer die große Kreisstadt an der Murg besucht, kann beides erleben. Das Waldseebad-eines der größten Naturbäder Deutschlands mit biologischer Wasserreinigung lädt im Sommer zum Badespaß ein. Besonders bekannt ist die Stadt auch für ihr Thermal-Mineralbad und den Saunapark im Rothermal Ortsteil Bad Rotenfels. Auch kulturell hat die Stadt eine Menge zu bieten ,von Kleinkunst, bunten Märkte mit Vergnügungsparks, jede Menge kleiner und grossen Feste bis zum Open-Air-Konzert. Denken wir an die klag-Bühne, die längst Kultstatus erlangt hat und seit vielen Jahren für ein hochkarätiges Kabarett, Theater-und Musikprogramm steht. es gibt zweimal jährlich eine Frühjahrs-und Herbstsaison mit insgesamt 70 Veranstaltungen. Kabarettisten, Komiker, Musiker, Comedians, Schauspieler und Autoren sind gerne zu Gast in der beliebten Bühne. Das mögen die Hauptgründe dafür sein, dass es 2018 zu 22.500 Gäste-Übernachtungen. Gaggenau liegt ca. 8km von Baden-Baden und ca. 25 km von Karlsruhe entfernt und ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Z.B mit der S-Bahn gut zu erreichen. A5 Ausfahrt Rastatt. Die französische Grenze ins Elsass ist ca.25 Autominuten entfernt und an die schweizer Grenze brauchen Sie knappe 2 Auto - Stunden . Der Flughafen Baden-Airpark ist in ca. 30 Autominuten, Stuttgarter Flughafen in ca.1 Stunde und der Frankfurter Flughafen in ca. 1 Stunden und 40 Autominuten zu erreichen.

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2031. Endenergieverbrauch beträgt 156.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

**Property ID: 23011045 - 76571 Gaggenau**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73  Baden-Baden
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com