

Baden-Baden / Sandweier

## Two-family house with large plot of land and outbuildings

*Property ID: 25011018*



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

PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 782 m<sup>2</sup>

Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

-  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: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## At a glance

Property ID	25011018	Purchase Price	560.000 EUR
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1958		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	222.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.06.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



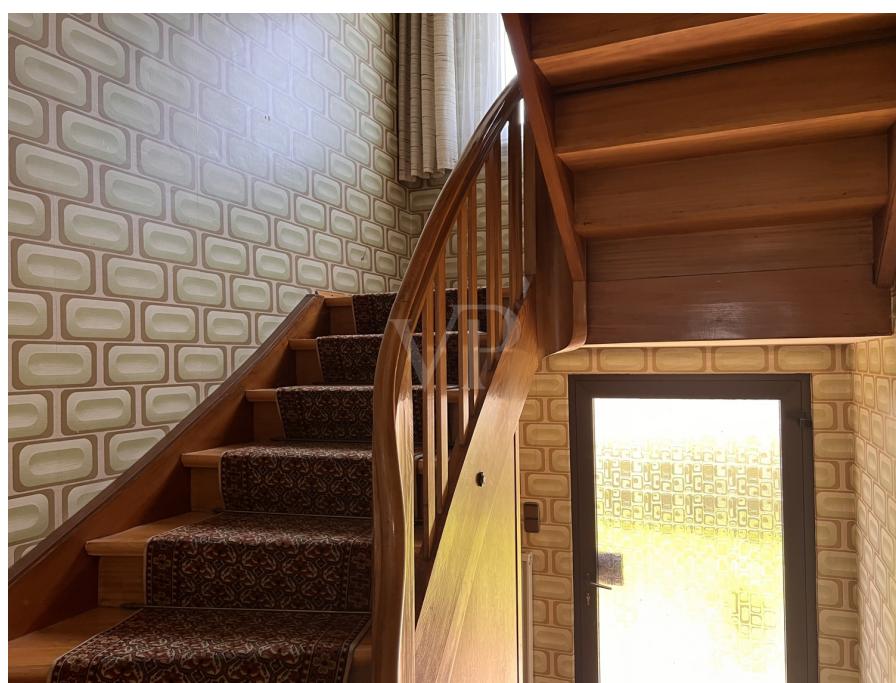
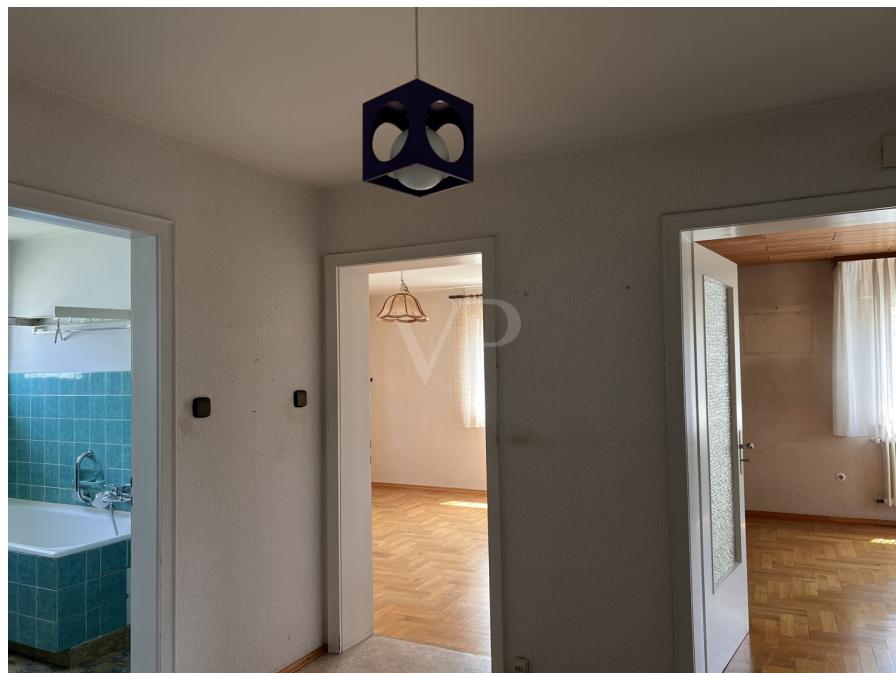
Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



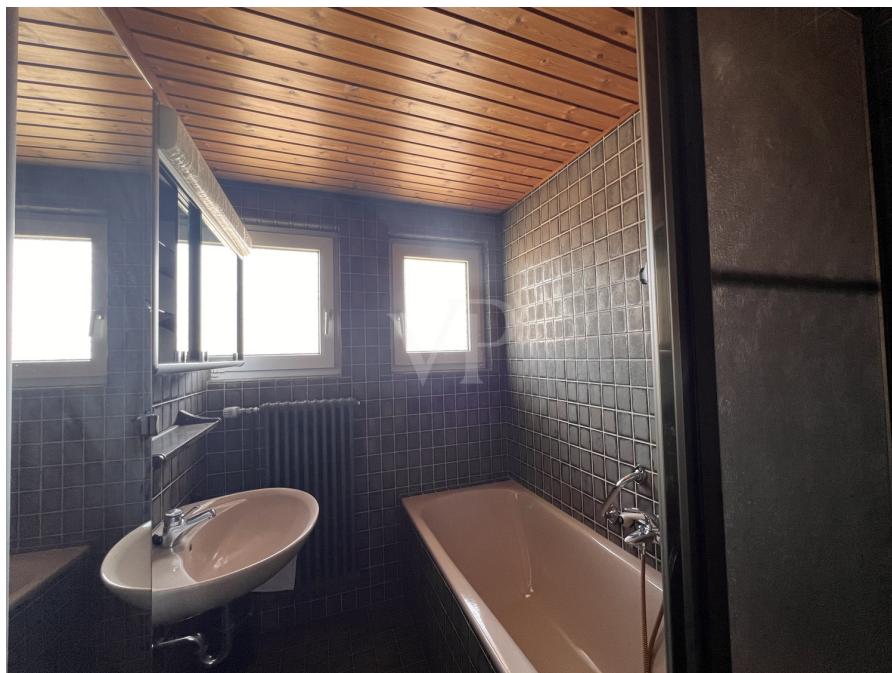
Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property



Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

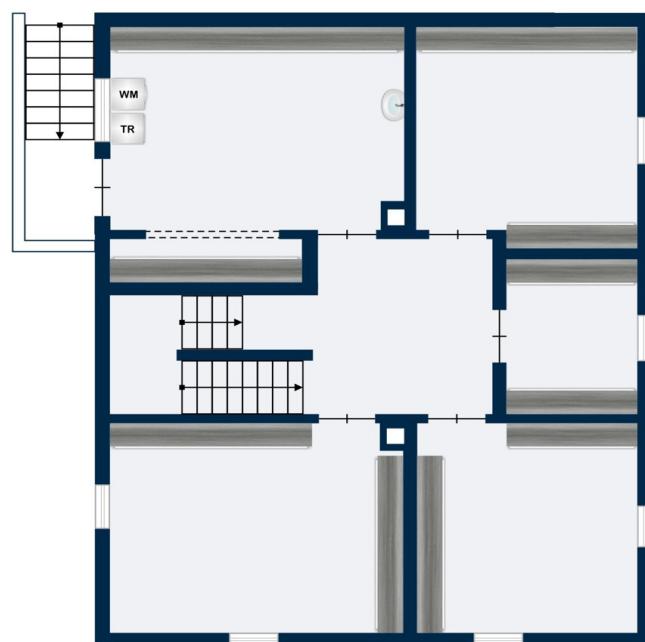
**07221 / 97 088 0**

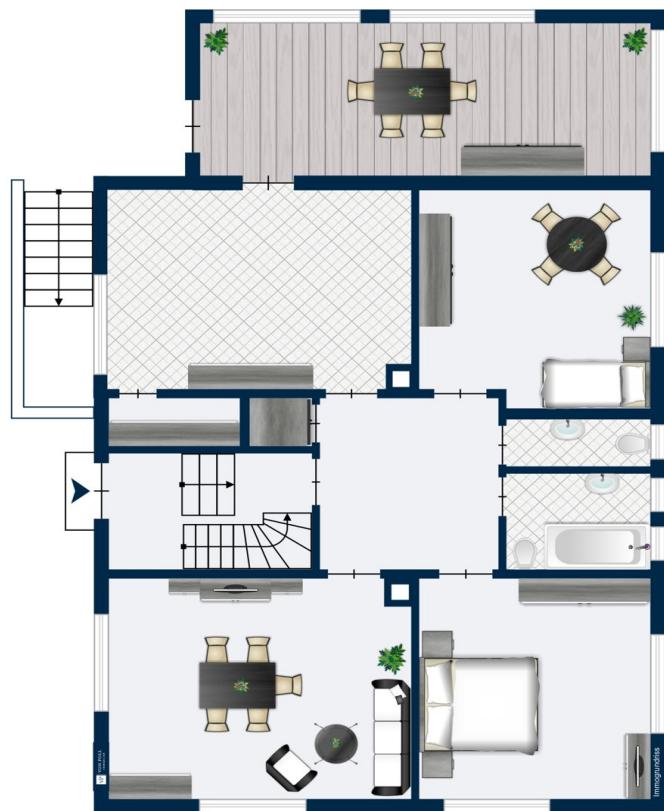
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

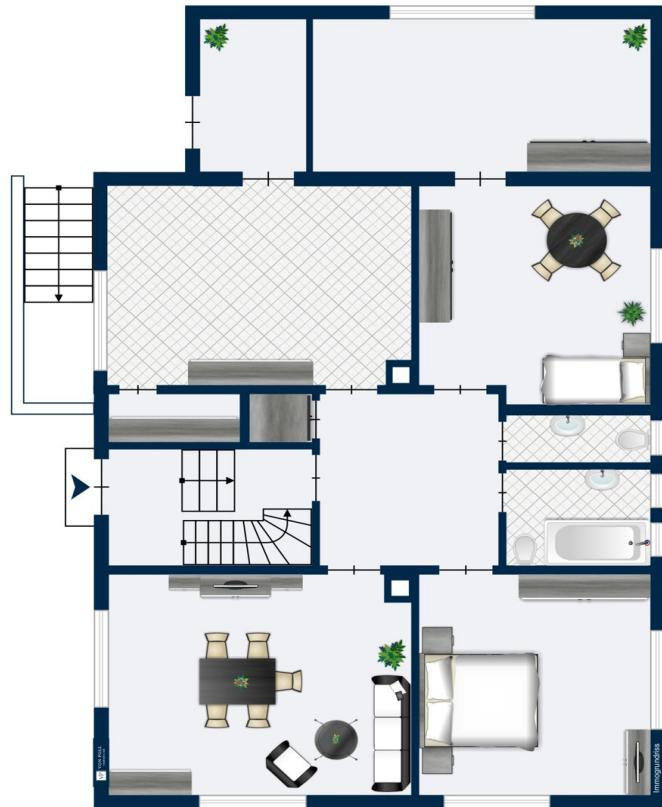
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## 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: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## A first impression

Welcome to your future home, a two-family house with a generous living area of approximately 160 m<sup>2</sup>, situated on a plot of approximately 782 m<sup>2</sup>. With a total of six rooms, including four bedrooms and two bathrooms, this property offers ample space for families or a combination of living and working. Built in 1958, the solid house requires some renovation, giving you the opportunity to personalize it. The roof has been insulated, and some windows have already been replaced with modern, double-glazed PVC windows. There are also some double-glazed wooden windows. The living areas feature a mix of parquet, carpet, and tile flooring, creating a comfortable atmosphere. A highlight of the house is the conservatory on the upper floor, providing additional space for relaxation or dining. The separate, partially covered entrance to the ground floor from the courtyard ensures discreet access. Furthermore, both living units have their own storage rooms, providing additional storage space. A fitted kitchen on the ground floor with an integrated pantry and bathrooms with natural light complete the living space. In addition to a combined oil and wood heating system, central heating ensures a comfortable indoor climate. The property includes three basement rooms for ample storage. The utility room has direct access to the outside, making housework easier. The property boasts a large, fully fenced garden suitable for both vegetable and ornamental use, offering space for a variety of activities. Here you will find room for leisure pursuits as well as gardens for growing your own plants or simply relaxing outdoors. An additional outbuilding provides functional extras: three garages offering plenty of space for vehicles or hobby workshops, as well as further storage. Convenient external water connections are also available, making gardening and smaller outdoor projects easier. The versatile room layouts and existing infrastructure offer flexibility to suit a wide range of living needs. Whether you are looking for a new home for your family or a property that combines living and working – this house provides the perfect foundation. Don't hesitate to contact us for more information or to arrange a viewing. We are happy to assist you on your journey to your new home.

Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Details of amenities

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Parkett
- Fliesen
- Teppich
- Einbauküche
- Tageslichtbäder
- Kellerräume
- Hauswirtschaftsraum

Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## All about the location

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Thermalheilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort, sowie als Medien-, Kunst und internationale Festspielstadt. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt mit dem wohlerhaltenen Charme der Belle Epoche. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas ist auch Unesco Welterbe.

Die angebotene Immobilie befindet sich in Baden-Baden Sandweier. Sandweier ist ein Stadtteil und eine beliebte Wohnlage mit ca. 4.300 Einwohnern. Durch seine gute Infrastruktur ist Sandweier sehr gefragt.

Baden-Baden liegt verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A 5 (Basel–Frankfurt) und A 8 (Karlsruhe–Stuttgart–München) sowie an den Bundesstraßen B 3 und B 500. In kürzester Zeit erreichen Sie den internationalen Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster sowie die interkontinentalen Flughäfen Stuttgart und Frankfurt am Main und haben somit einen uneingeschränkten Anschluss an den weltweiten Luftverkehr. Baden-Baden ist an den gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) angeschlossen, mit dem Sie bis nach Landau, Heilbronn und Stuttgart gelangen. Mit dem ICE der Deutschen Bahn fahren Sie bequem von und nach Baden-Baden.

Entfernung zur Bundesstraße B 3 ca. 1 Km

Entfernung zur Autobahn A 5 ca. 2 Km

Entfernung nach Rastatt ca. 4 Km

Entfernung zur Autobahn A 8 ca. 40 Km

Entfernung zum Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster ca. 15 Km

Entfernung zum Flughafen Stuttgart ca. 100 Km

Entfernung zum Flughafen Frankfurt a.M. ca. 170 Km

Entfernung zum Hauptbahnhof Baden-Baden (ICE) ca. 3 Km

Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

E-Mail: [baden.baden@von-poll.com](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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