

Hügelsheim

## Two-family house with a spacious plot of land in Hügelsheim

*Property ID: 25011031*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PURCHASE PRICE: 544.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 227 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 803 m<sup>2</sup>

Property ID: 25011031 - 76549 Hügelsheim

-  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: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## At a glance

Property ID	25011031	Purchase Price	544.000 EUR
Living Space	ca. 227 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2003
Rooms	7	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Year of construction	1971	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	04.11.2035	Final Energy Demand	216.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## The property



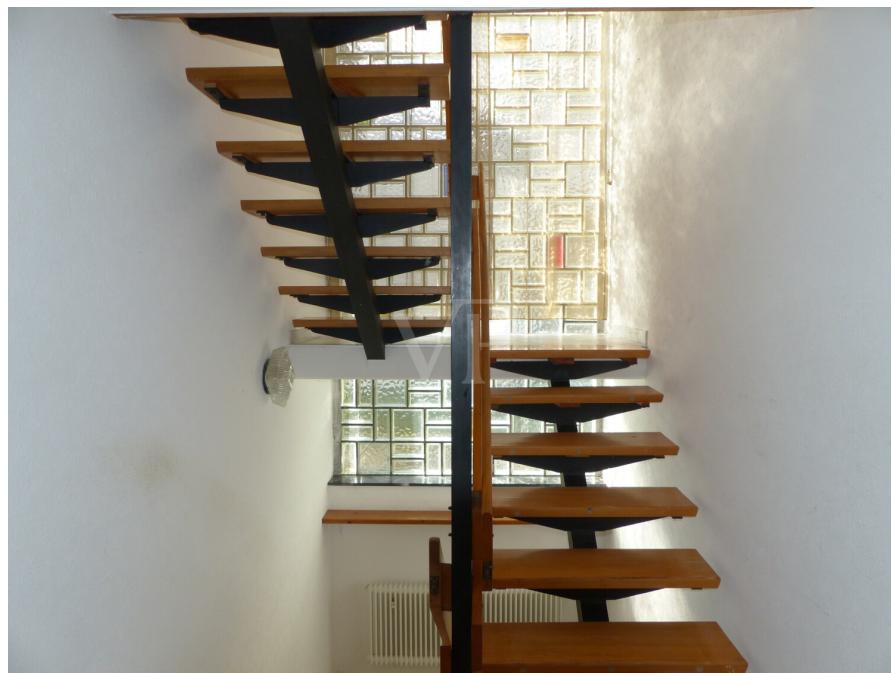
Property ID: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

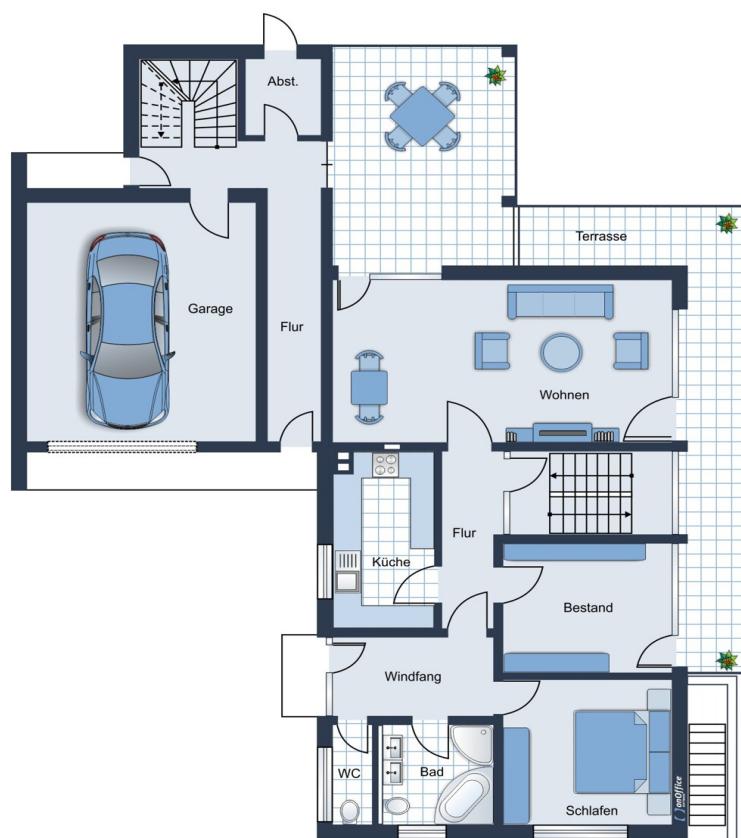
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

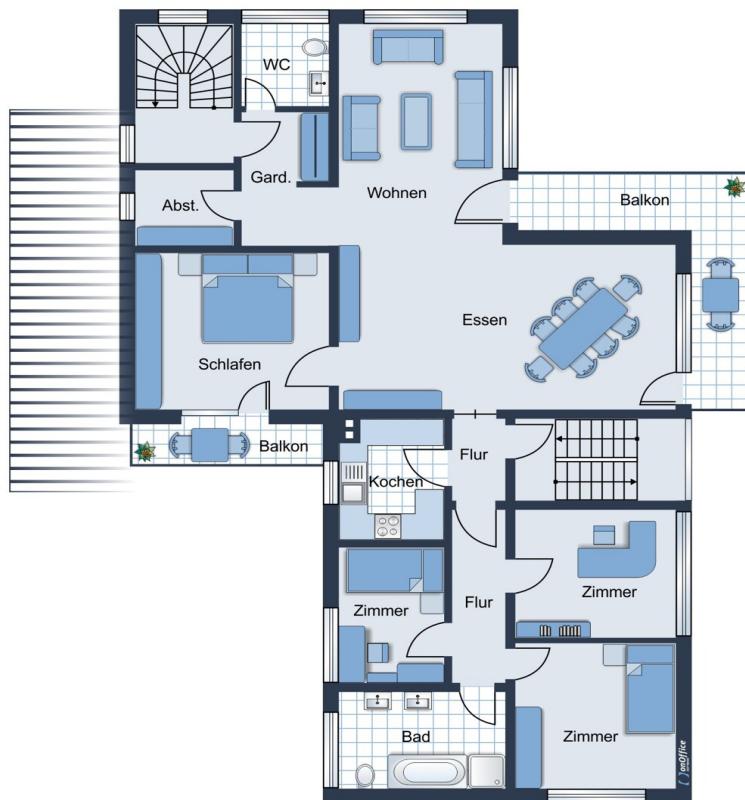
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Property ID: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## 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: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## A first impression

This spacious two-family house, built in 1972, sits on a sunny plot of approximately 803 m<sup>2</sup>. The ground-floor apartment, with approximately 87 m<sup>2</sup>, offers two bedrooms, a kitchen, a bathroom with natural light, a guest WC, and a living room with a dining area. The upper-floor apartment, with approximately 140 m<sup>2</sup>, comprises four bedrooms, a kitchen, two bathrooms with natural light, a storage room, and a living room with a dining area. The layout is both functional and flexible. On the ground floor, you'll find a spacious entrance hall from which the various living areas are accessed. The heart of the home is the living and dining area with access to the large, wraparound terrace. This outdoor space invites you to enjoy the adjacent, expansive garden. The integrated fitted kitchen is equipped with all necessary appliances. A particular highlight are the two separate balconies, which provide additional opportunities for relaxation outdoors. Floor-to-ceiling windows in several rooms ensure pleasant natural light. The flooring varies between parquet, tiles, and, in some areas, laminate. The water pipes on the ground floor were replaced in 2003. In the same year, an extension to the upper floor was completed, creating additional living space, and the water and electrical lines were also renewed. The property's three bathrooms with natural light are functionally designed and offer ample space for everyday use. The property includes two outdoor parking spaces and a garage. The house is located in a quiet, established residential area. Shops for daily needs, kindergartens, schools, and public transport connections are easily accessible. Recreational opportunities are also located nearby, making it easy to enjoy both active and relaxing hours away from home. We encourage you to arrange a viewing appointment to see for yourself the many possibilities this property offers.

Property ID: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Details of amenities

- Einbauküche
- Bodenbelag teilweise Parkett / Fliesen / Laminat
- Große umlaufende Terrasse
- Großer Garten
- 2 Balkone
- 2003 Anbau der Wohnung im Obergeschoss
- Überdachte Terrasse

**Property ID: 25011031 - 76549 Hügelsheim**

## All about the location

Hügelsheim liegt zentral im Nahbereich zu den Städten Baden-Baden und Rastatt, direkt an der Bundesstraße 36.

Zur Bundesautobahn A5 und zur französischen Autobahn A35 sind es nur wenige Kilometer.

Nur 3 km sind es zum Gewerbepark Baden-Airpark mit dem Regionalflughafen Karlsruhe / Baden-Baden.

Hügelsheim wurde bereits in der Römerzeit urkundlich erwähnt. Früher war Hügelsheim auch als Schifferdorf bekannt, der Lebensunterhalt wurde durch Landwirtschaft, Rheinschiffahrt, und Goldsuche bestritten. Heute ist Hügelsheim u.a. als Spargeldorf bekannt und bietet auch einiges zur Freizeitgestaltung und zur Erholung. Ein Golfplatz ist in unmittelbarer Nähe. Der Erländer Badesee lädt zur sommerlichen Freizeitgestaltung ein. Der Rhein ist ebenfalls nicht weit entfernt.

Hügelsheim bietet im örtlichen Einzelhandel mehrfache Möglichkeiten seinen täglichen Bedarf zu decken.

Mit vier unterschiedlichen Kindergärten/Kindertagesstätten sowie der Grundschule und Hauptschule gibt es auch in diesem Bereich gute Angebote.

Property ID: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 216.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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.

**Property ID: 25011031 - 76549 Hügelsheim**

## 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)