

Badenweiler

## Bungalow on a hillside - close to nature with wonderful views and a double garage

*Property ID: 24429090*



PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 591 m<sup>2</sup>

Property ID: 24429090 - 79410 Badenweiler

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24429090 - 79410 Badenweiler

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 24429090                              |
| Living Space         | ca. 130 m²                            |
| Rooms                | 4.5                                   |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 3                                     |
| Year of construction | 1965                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 595.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 67 m²                                                                 |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen                                       |

Property ID: 24429090 - 79410 Badenweiler

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final energy consumption                             | 99.80 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 16.10.2028         | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 1965                           |



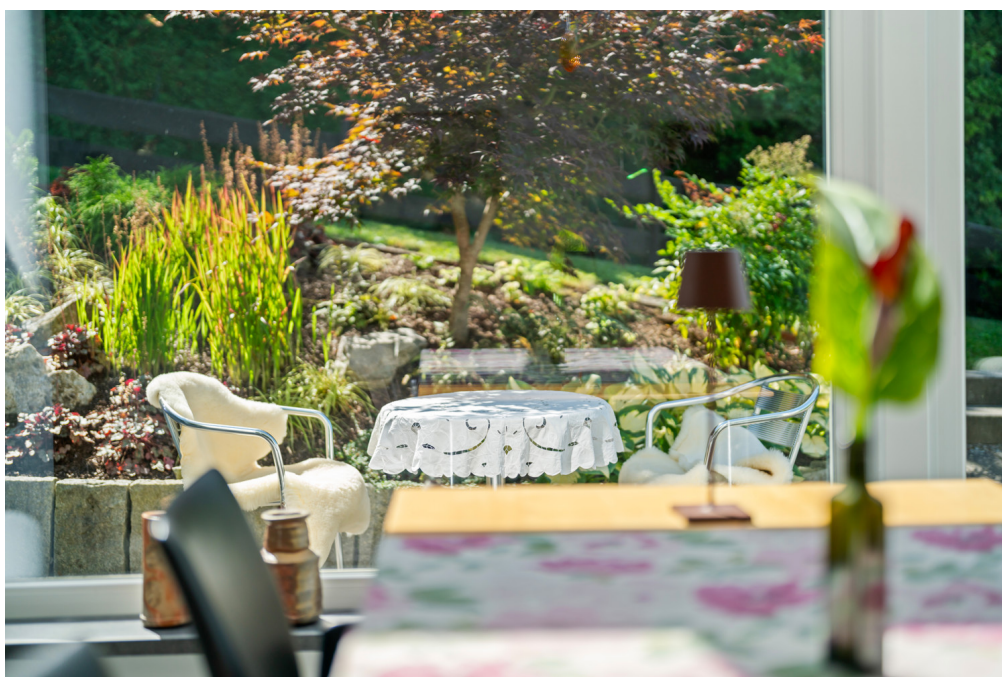
Property ID: 24429090 - 79410 Badenweiler

## The property



Property ID: 24429090 - 79410 Badenweiler

## The property





Property ID: 24429090 - 79410 Badenweiler

## The property



Property ID: 24429090 - 79410 Badenweiler

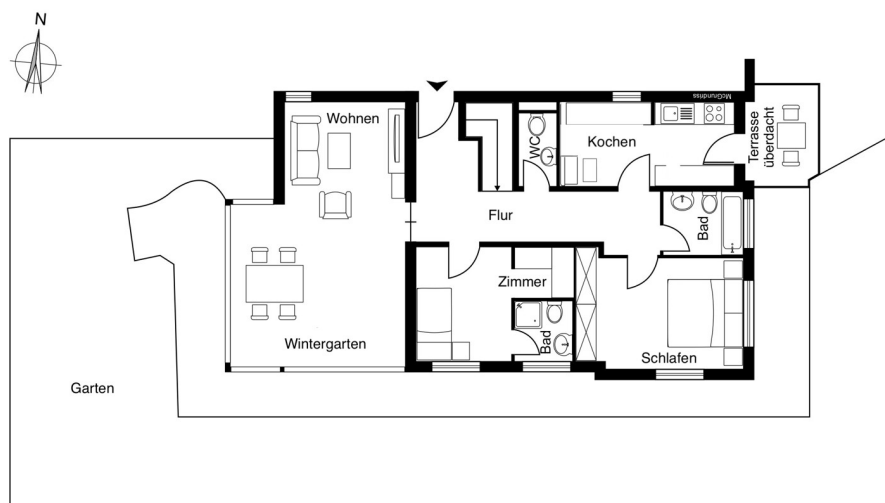
## The property





Property ID: 24429090 - 79410 Badenweiler

## The property



Property ID: 24429090 - 79410 Badenweiler

## The property



Property ID: 24429090 - 79410 Badenweiler

## The property





Property ID: 24429090 - 79410 Badenweiler

## A first impression

This attractive bungalow, built in 1965, is in excellent condition and impresses with its well-designed layout and numerous modernizations. The house underwent a comprehensive renovation in 2013 and was subsequently modernized, bringing it up to modern living standards in many respects. With a generous living area of approximately 130 m<sup>2</sup>, the house offers ample space for individual design preferences. A total of 4.5 rooms are available, including three well-proportioned bedrooms that provide plenty of space for relaxation and privacy. The three modern bathrooms are attractively appointed and ensure sufficient comfort for family members and guests. Upon entering the bungalow, the open and brightly designed entrance hall creates a pleasant feeling of spaciousness. The living and dining area is generously sized and, thanks to large windows, offers a lovely view of the beautifully landscaped garden. The high-quality, fully equipped kitchen is conveniently located adjacent to the dining area and provides plenty of space for preparing culinary delights. The bungalow also impresses with its well-designed building technology concept: the efficient combination of modern central heating and comfortable underfloor heating ensures a pleasant indoor climate all year round. Another highlight is the generous plot of land, approximately 591 m<sup>2</sup>, which offers a variety of possibilities. The well-maintained garden invites you to linger outdoors and provides ample space for gardening enthusiasts, children's play areas, or relaxing hours in nature. The entire bungalow boasts high-quality materials and contemporary features, selected during the complete renovation. The spacious layout, bright living areas, and immaculate condition give the property a special appeal. Practical ancillary rooms such as a utility room, a large double garage, and outdoor parking spaces complete the offering. The quiet and well-kept residential location on the edge of the forest invites you to enjoy relaxing and restorative walks while still offering excellent access to local amenities. Shops, schools, and kindergartens are all within easy reach. All in all, the bungalow is well integrated into the village while also offering a tangible connection to nature. Get a firsthand impression of this beautiful property!

Property ID: 24429090 - 79410 Badenweiler

## All about the location

Badenweiler besticht als kleine, wohlhabende Gemeinde mit einer reifen und beständigen Gemeinschaft, die durch ihre ruhige und sichere Wohnumgebung überzeugt. Die exklusive Lage als renommierter Gesundheits- und Wellnessstandort, kombiniert mit einer ausgezeichneten Anbindung an die nahe Großstadt Freiburg, schafft eine ideale Balance zwischen naturnaher Erholung und urbaner Infrastruktur. Die bewusste Begrenzung von Neubauprojekten unterstreicht den Anspruch, den besonderen Charakter des Ortes zu bewahren, was langfristig für Stabilität und Wertbeständigkeit sorgt – ein Umfeld, das besonders Ruhe und Sicherheit ausstrahlt.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die speziell für Senioren von hohem Wert sind. Die Klinik Park-Therme ist in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar und garantiert eine erstklassige medizinische Versorgung in nächster Nähe. Ergänzt wird dies durch die Markgrafen Apotheke, ebenfalls in einem angenehmen Spaziergang von rund sechs Minuten, die eine verlässliche Anlaufstelle für Gesundheit und Wohlbefinden darstellt. Für weiterführende medizinische Bedürfnisse sind renommierte Krankenhäuser und Facharztpraxen in der Region gut erreichbar, wobei der nahegelegene Busbahnhof Vitteler Platz in nur sechs Minuten zu Fuß eine bequeme Verbindung zu umliegenden Gesundheitszentren bietet.

Für die tägliche Lebensqualität sorgen charmante Cafés und Restaurants wie die Alemannenstube oder das Café Kännle, die in einem entspannten Spaziergang von etwa vier Minuten erreichbar sind und zum genussvollen Verweilen einladen. Die gepflegten Parks und Grünanlagen, darunter der Kurpark und der Park der Sinne, liegen nur sieben bis neun Minuten zu Fuß entfernt und bieten ideale Rückzugsorte für erholsame Stunden an der frischen Luft. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wie dem Netto Marken-Discount, ebenfalls in sieben Minuten zu Fuß erreichbar, rundet das Angebot ab und gewährleistet eine unkomplizierte Versorgung im Alltag.

Diese Kombination aus erstklassiger medizinischer Infrastruktur, naturnaher Ruhe und angenehmer Erreichbarkeit macht Badenweiler zu einem besonders attraktiven Wohnort für Senioren, die Komfort, Sicherheit und Lebensqualität in einem anspruchsvollen und zugleich behaglichen Umfeld suchen. Hier lässt sich der Lebensabend in einer harmonischen Gemeinschaft genießen, die Geborgenheit und Exklusivität in perfektem Einklang bietet.

Property ID: 24429090 - 79410 Badenweiler

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 24429090 - 79410 Badenweiler

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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