

Baden-Baden / Sandweier

Casa bifamiliar con amplio terreno y dependencias.

Número de propiedad: 25011018



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 782 m²**

Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

De un vistazo

Número de propiedad	25011018	Precio de compra	495.000 EUR
Superficie habitable	ca. 160 m ²	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 120 m ²
Año de construcción	1958	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	222.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	24.06.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

VP

VP

VP www.von-poll.com

VP Tel. 07221 - 97 088 0 VP

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

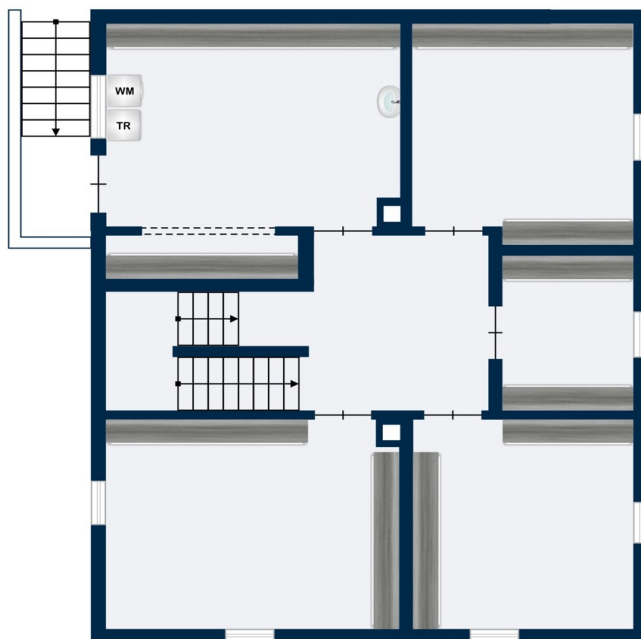
07221 / 97 088 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

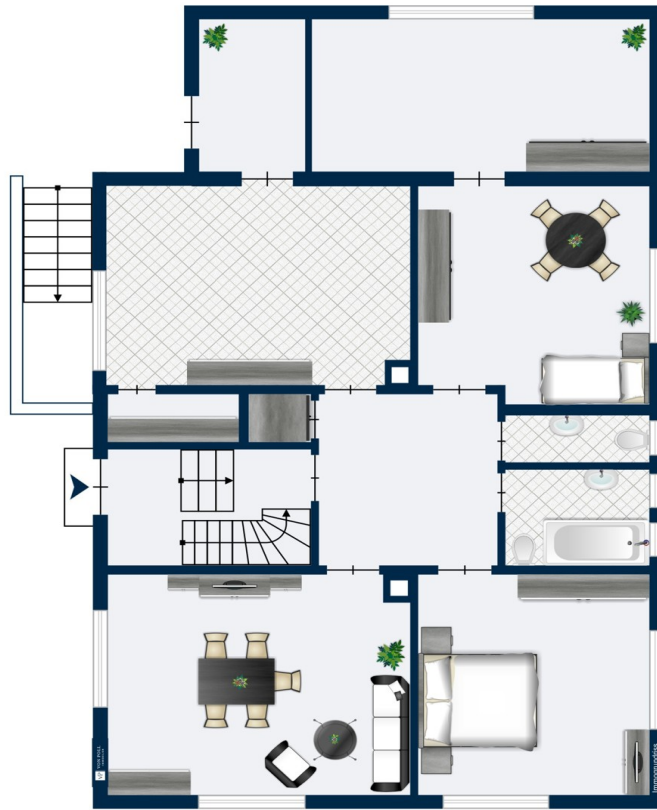
www.von-poll.com

Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Una primera impresión

Bienvenido a su futuro hogar, una casa bifamiliar con una generosa superficie habitable de aproximadamente 160 m², situada en una parcela de aproximadamente 782 m². Con un total de seis estancias, incluyendo cuatro dormitorios y dos baños, esta propiedad ofrece amplio espacio para familias o para combinar vivienda y trabajo. Construida en 1958, esta sólida casa requiere una reforma que le permite personalizarla. El tejado ha sido aislado y algunas ventanas ya se han sustituido por modernas ventanas de PVC con doble acristalamiento. También hay algunas ventanas de madera con doble acristalamiento. Las zonas de estar combinan suelos de parquet, moqueta y baldosas, creando un ambiente confortable. Un punto destacado de la casa es el invernadero en la planta superior, que ofrece espacio adicional para relajarse o comer. La entrada independiente, parcialmente cubierta, a la planta baja desde el patio garantiza un acceso discreto. Además, ambas viviendas cuentan con sus propios trasteros, lo que proporciona espacio adicional de almacenamiento. Una cocina equipada en la planta baja con despensa integrada y baños con luz natural completan el espacio habitable. Además de un sistema combinado de calefacción de gasóleo y leña, la calefacción central garantiza un clima interior confortable. La propiedad incluye tres sótanos con amplio espacio de almacenamiento. El lavadero tiene acceso directo al exterior, lo que facilita las tareas del hogar. La propiedad cuenta con un amplio jardín completamente vallado, apto tanto para hortalizas como para uso ornamental, que ofrece espacio para diversas actividades. Aquí encontrará espacio para actividades de ocio, así como jardines para cultivar sus propias plantas o simplemente relajarse al aire libre. Una edificación anexa ofrece extras funcionales: tres garajes con amplio espacio para vehículos o talleres de bricolaje, así como espacio adicional de almacenamiento. También dispone de cómodas conexiones de agua externas, lo que facilita la jardinería y pequeños proyectos al aire libre. La versátil distribución de las habitaciones y la infraestructura existente ofrecen

flexibilidad para adaptarse a una amplia gama de necesidades de vivienda. Tanto si busca un nuevo hogar para su familia como una propiedad que combine vida y trabajo, esta casa es la base perfecta. No dude en contactarnos para obtener más información o concertar una visita. Estaremos encantados de ayudarle en su camino hacia su nuevo hogar.

Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Todo sobre la ubicación

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 Epoque. 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

Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.10 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

E-Mail: baden.baden@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com