

Hügelsheim

# Casa de dos familias con amplio terreno en Hügelsheim

*Número de propiedad: 25011031*



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

**PRECIO DE COMPRA: 544.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 227 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 803 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25011031 - 76549 Hügelsheim**

- 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: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25011031	Precio de compra	544.000 EUR
Superficie habitable	ca. 227 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2003
Dormitorios	6	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1971	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	04.11.2035	Demanda de energía final	216.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## La propiedad



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:

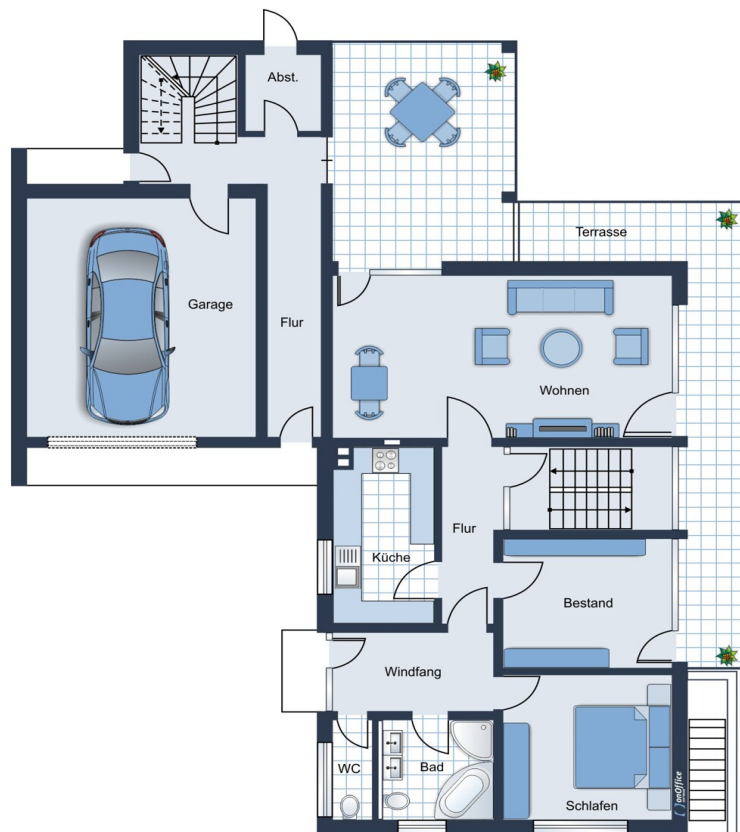
**07221 / 97 088 0**

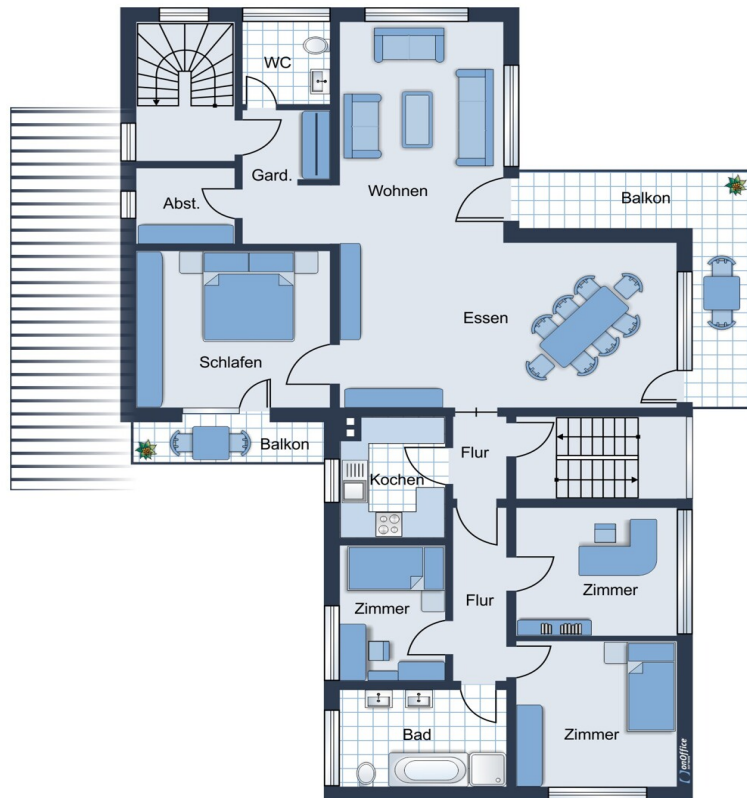
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## 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: 25011031 - 76549 Hügelsheim**

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa bifamiliar, construida en 1972, se encuentra en una soleada parcela de aproximadamente 803 m<sup>2</sup>. El apartamento en la planta baja, de aproximadamente 87 m<sup>2</sup>, ofrece dos dormitorios, cocina, baño con luz natural, aseo de cortesía y salón-comedor. El apartamento en la planta alta, de aproximadamente 140 m<sup>2</sup>, consta de cuatro dormitorios, cocina, dos baños con luz natural, trastero y salón-comedor. La distribución es funcional y flexible. En la planta baja, encontrará un amplio recibidor desde el que se accede a las distintas zonas de estar. El corazón de la casa es el salón-comedor con acceso a la gran terraza envolvente. Este espacio exterior invita a disfrutar del amplio jardín adyacente. La cocina integrada está equipada con todos los electrodomésticos necesarios. Destacan especialmente los dos balcones independientes, que ofrecen oportunidades adicionales para relajarse al aire libre. Los ventanales de suelo a techo en varias estancias garantizan una agradable luz natural. El suelo varía entre parquet, baldosas y, en algunas zonas, laminado. Las tuberías de agua de la planta baja se reemplazaron en 2003. Ese mismo año, se completó una ampliación en la planta superior, creando más espacio habitable, y también se renovaron las líneas de agua y electricidad. Los tres baños de la propiedad, con luz natural, están diseñados de forma funcional y ofrecen amplio espacio para el uso diario. La propiedad incluye dos plazas de aparcamiento exterior y un garaje. La casa se encuentra en una zona residencial tranquila y consolidada. Se puede acceder fácilmente a comercios de primera necesidad, guarderías, colegios y transporte público. También hay opciones de ocio en las inmediaciones, lo que facilita disfrutar de horas de actividad y relax fuera de casa. Le animamos a concertar una visita para comprobar por sí mismo las numerosas posibilidades que ofrece esta propiedad.

**Número de propiedad: 25011031 - 76549 Hügelsheim**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25011031 - 76549 Hügelsheim**

## Todo sobre la ubicación

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 Badensee 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.

**Número de propiedad: 25011031 - 76549 Hügelsheim**

## Otros datos

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 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 ein 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: 25011031 - 76549 Hügelsheim**

## 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](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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