

Baden-Baden / Sandweiler

Maison bifamiliale avec un grand terrain et des dépendances

CODE DU BIEN: 25011018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 782 m²

CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25011018
Surface habitable	ca. 160 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1958
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 120 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	24.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	222.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

La propriété

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:

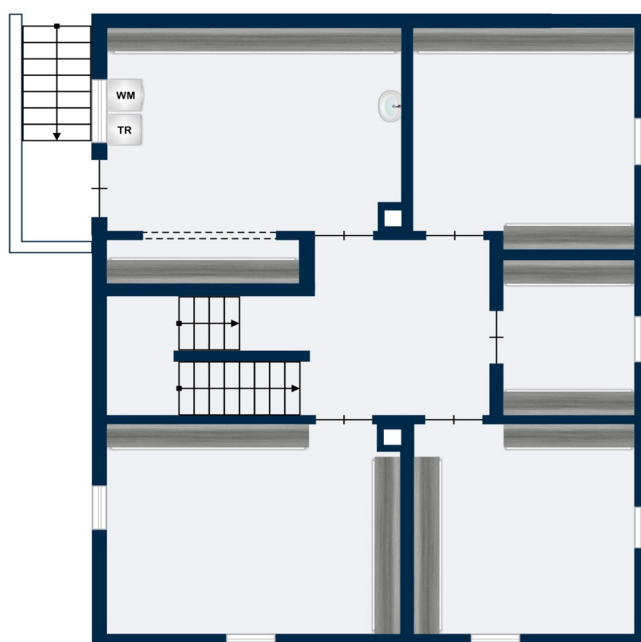
07221 / 97 088 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Une première impression

Bienvenue dans votre future maison, une maison bi-familiale offrant une surface habitable généreuse d'environ 160 m², située sur un terrain d'environ 782 m². Avec un total de six pièces, dont quatre chambres et deux salles de bains, cette propriété offre un espace confortable pour les familles ou pour une activité combinant vie personnelle et professionnelle. Construite en 1958, cette maison solide nécessite quelques travaux de rénovation, vous offrant ainsi la possibilité de la personnaliser. La toiture a été isolée et certaines fenêtres ont déjà été remplacées par des fenêtres modernes en PVC à double vitrage. On trouve également des fenêtres en bois à double vitrage. Les pièces à vivre présentent un mélange de parquet, de moquette et de carrelage, créant une atmosphère chaleureuse. Le point fort de la maison est la véranda à l'étage, offrant un espace supplémentaire pour se détendre ou prendre ses repas. L'entrée indépendante et partiellement couverte du rez-de-chaussée, donnant sur la cour, assure un accès discret. De plus, chaque logement dispose de son propre cellier, offrant un espace de rangement supplémentaire. Une cuisine équipée au rez-de-chaussée avec cellier intégré et des salles de bains baignées de lumière naturelle complètent cet espace de vie. Outre un système de chauffage mixte fioul/bois, le chauffage central assure un confort thermique optimal. La propriété comprend trois pièces au sous-sol offrant un vaste espace de rangement. La buanderie, avec son accès direct à l'extérieur, facilite les tâches ménagères. Un grand jardin entièrement clôturé, idéal pour le potager et les plantes ornementales, offre un espace propice à diverses activités. Vous y trouverez un espace pour vos loisirs, ainsi que des jardins pour cultiver vos propres plantes ou simplement vous détendre en plein air. Une dépendance offre des avantages supplémentaires : trois garages spacieux pour les véhicules ou les ateliers, ainsi que des espaces de rangement additionnels. Des raccordements d'eau extérieurs sont également disponibles, facilitant le jardinage et les petits travaux extérieurs. La modularité des pièces et les infrastructures existantes offrent une grande flexibilité pour répondre à différents besoins. Que vous recherchiez une nouvelle maison pour votre famille ou un bien combinant vie personnelle et professionnelle, cette maison constitue un excellent point de départ. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite. Nous serons ravis de vous accompagner dans votre projet immobilier.

CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com