

Hügelsheim

Maison bifamiliale avec un terrain spacieux à Hügelsheim

CODE DU BIEN: 25011031



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 227 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 803 m²

CODE DU BIEN: 25011031 - 76549 Hügelsheim

- **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: 25011031 - 76549 Hügelsheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25011031	Prix d'achat	495.000 EUR
Surface habitable	ca. 227 m²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2003
Chambres à coucher	6	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 100 m²
Année de construction	1971	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.11.2035	Consommation d'énergie	216.80 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25011031 - 76549 Hügelsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25011031 - 76549 Hügelsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25011031 - 76549 Hügelsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25011031 - 76549 Hügelsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25011031 - 76549 Hügelsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25011031 - 76549 Hügelsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25011031 - 76549 Hügelsheim

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:

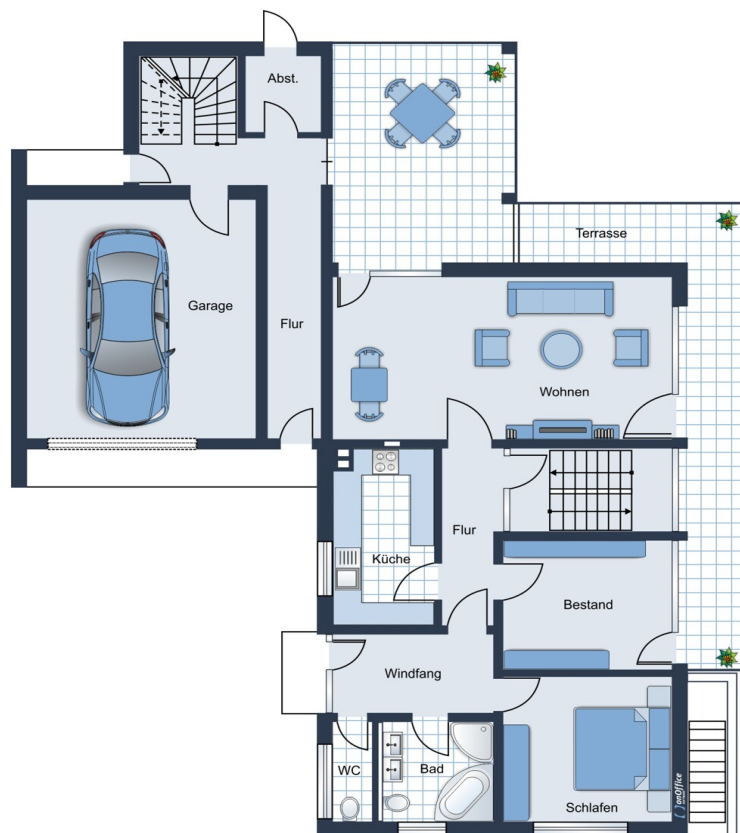
07221 / 97 088 0

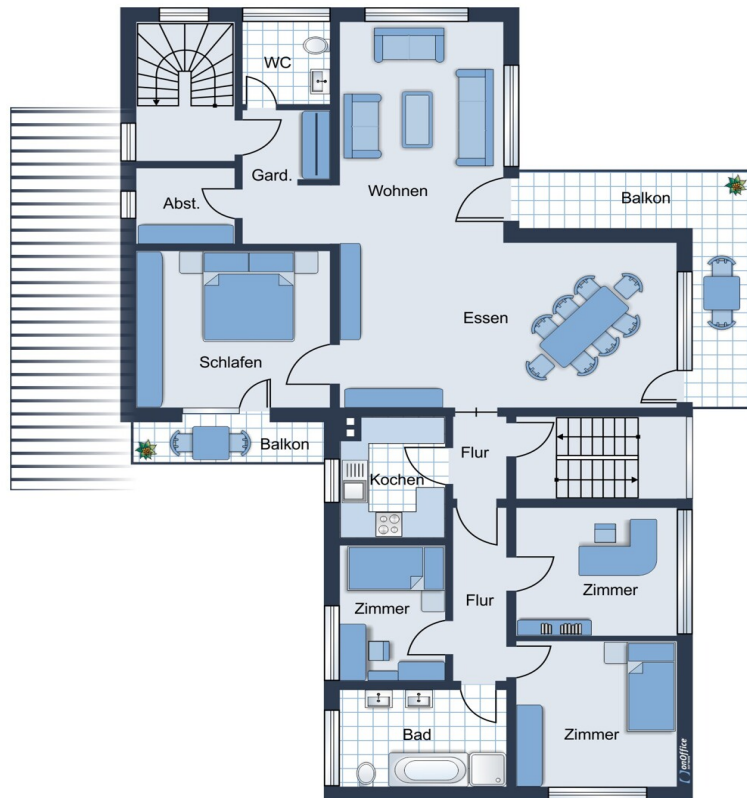
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25011031 - 76549 Hügelsheim

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: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Une première impression

Cette spacieuse maison bi-familiale, construite en 1972, est située sur un terrain ensoleillé d'environ 803 m². L'appartement du rez-de-chaussée, d'environ 87 m², comprend deux chambres, une cuisine, une salle de bains baignée de lumière naturelle, des toilettes invités et un séjour avec coin repas. L'appartement à l'étage, d'environ 140 m², se compose de quatre chambres, une cuisine, deux salles de bains lumineuses, un cellier et un séjour avec coin repas. L'agencement est à la fois fonctionnel et modulable. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée spacieux dessert les différentes pièces à vivre. Le cœur de la maison est le séjour/salle à manger donnant sur une grande terrasse panoramique. Cet espace extérieur invite à profiter du vaste jardin adjacent. La cuisine intégrée est entièrement équipée. Deux balcons séparés offrent des espaces de détente supplémentaires en plein air. De grandes baies vitrées dans plusieurs pièces assurent une agréable luminosité naturelle. Les sols sont revêtus de parquet, de carrelage et, dans certaines pièces, de stratifié. Les canalisations d'eau du rez-de-chaussée ont été remplacées en 2003. La même année, une extension a été construite à l'étage, créant ainsi un espace de vie supplémentaire. Les réseaux d'eau et d'électricité ont également été renouvelés. Les trois salles de bains, baignées de lumière naturelle, sont fonctionnelles et offrent un espace généreux pour un usage quotidien. La propriété comprend deux places de parking extérieures et un garage. Située dans un quartier résidentiel calme et bien établi, la maison bénéficie d'un accès facile aux commerces de proximité, aux crèches, aux écoles et aux transports en commun. Des activités de loisirs se trouvent également à proximité, permettant de profiter pleinement de moments de détente et de loisirs. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même tout le potentiel de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 216.80 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25011031 - 76549 Hügelsheim

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