

Gaggenau

# Zweifamilienhaus mit Nebengebäude in Gaggenau-Hörden

CODE DU BIEN: 26011010



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

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 253 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26011010 - 76571 Gaggenau**

- **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: 26011010 - 76571 Gaggenau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26011010</b>
Surface habitable	<b>ca. 220 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>8</b>
Chambres à coucher	<b>6</b>
Salles de bains	<b>2</b>
Année de construction	<b>1904</b>
Place de stationnement	<b>2 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>549.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison bifamiliale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26011010 - 76571 Gaggenau**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>263.90 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>02.06.2035</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1970</b>

CODE DU BIEN: 26011010 - 76571 Gaggenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011010 - 76571 Gaggenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011010 - 76571 Gaggenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011010 - 76571 Gaggenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011010 - 76571 Gaggenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011010 - 76571 Gaggenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011010 - 76571 Gaggenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011010 - 76571 Gaggenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011010 - 76571 Gaggenau

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

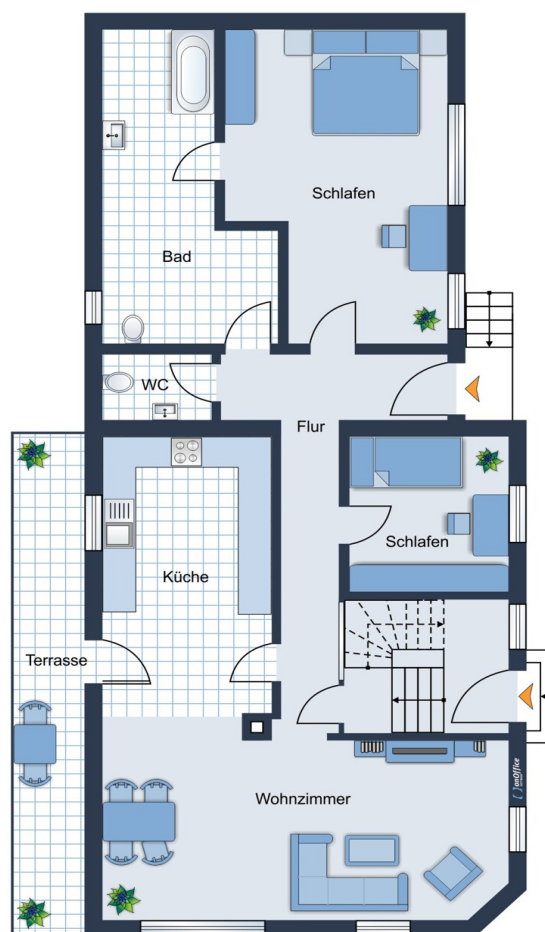


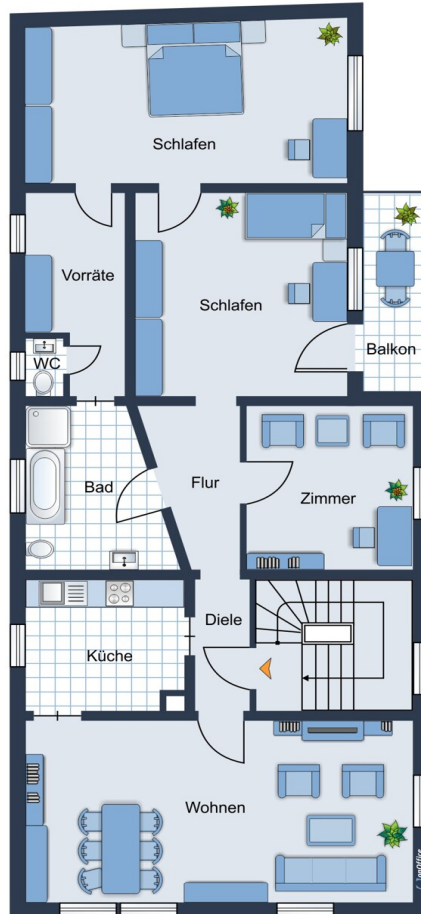
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 26011010 - 76571 Gaggenau

## 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: 26011010 - 76571 Gaggenau**

## **Une première impression**

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit ursprünglichem Baujahr 1904 und Erweiterungsbau im Jahr 1971, bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> viel Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 103 m<sup>2</sup> ist aktuell unvermietet, die Wohnung im Obergeschoss mit ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist vermietet. Mit insgesamt 8 Zimmern, einschließlich 6 Schlafzimmern, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – zum Beispiel für größere Familien oder als Mehrgenerationenhaus. Es besteht in der Tat auch noch Ausbaureserve die verwirklicht werden könnte.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gemütliches Wohnzimmer, in dem ein Kamin für eine behagliche Stimmung sorgt. Moderne Downlights im Wohnzimmer und in der Küche schaffen eine angenehme Atmosphäre und setzen stilvolle Akzente. Die Einbauküche überzeugt durch ihren praktischen Nutzen und die Ausstattung und bietet auch begeisterten Köchen ideale Voraussetzungen zur Nutzung.

In ausgewählten Bereichen sind Laminat- sowie Fliesenböden verarbeitet, die zu einer wohnlichen Atmosphäre beitragen und pflegeleicht sind. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde 2025 frisch saniert, hier wurden die Stromleitungen, Wasser und Abwasserleitungen, das Badezimmer sowie die Fenster erneuert.

Neben dem großzügigen Wohnraum stehen Ihnen praktische Kellerräume zur Verfügung, die vielseitig nutzbar sind – beispielsweise als Stauraum, für Hobby- oder Hauswirtschaftszwecke.

Der Umbau und die Renovierung im Obergeschoss erfolgte im Jahr 2007, Stromleitung, Wasser und Abwasserleitung sowie das Bad wurden erneuert. Mit vier hellen und Lichtdurchfluteten Zimmern, einem Balkon, einem Vorratsraum und einem separaten Gäste Wc sowie einem gesonderten Gästezimmer im Dachgeschoss bietet diese Wohnung angenehmes und großzügiges Wohnen. dem Balkon die Wohnung im Erdgeschoss wurde erst letztes Jahr frisch saniert, hier wurden die Stromleitungen, Wasser und Abwasserleitungen, das Badezimmer sowie die Fenster erneuert.

Besonders hervorzuheben ist das Nebengebäude das auf einen 84 m<sup>2</sup> großen Grundstück steht, welches über zwei separate Garagen verfügt. Hier finden Sie ausreichend Platz zur sicheren Unterbringung Ihrer Fahrzeuge oder zum Einlagern von Geräten und Werkzeugen. Eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten ist ebenso möglich – sei es, dass Sie Ihr Homeoffice einrichten, Gästezimmer schaffen oder sich Rückzugsorte gestalten möchten. Erleben Sie die Möglichkeiten, die dieses Zweifamilienhaus Ihnen bietet. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich gerne an

**uns. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.**

**CODE DU BIEN: 26011010 - 76571 Gaggenau**

## **Détails des commodités**

- Downlights im Erdgeschoss Wohnzimmer und Küche
- Laminat
- Fliesen
- Einbauküche
- Tageslichtbäder mit Badewanne und Dusche im Erdgeschoss und im Obergeschoss
- Kellerräume
- Kamin

**CODE DU BIEN: 26011010 - 76571 Gaggenau**

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Gaggenau liegt im Naturpark Schwarzwald westlich Baden Württembergs rund 8 Kilometer von Baden-Baden entfernt. Sie wurde 1243 erstmals urkundlich erwähnt und gehörte ab 1535 zur Markgrafschaft Baden-Baden. Älter als die Kernstadt ist unter anderem der heutige Stadtteil Bad Rotenfels, der in einem kaiserlichen Schenkungsbrief bereits im Jahre 1041 erwähnt wurde. Mit ihren ca. 30.000 Einwohner verfügt Gaggenau heute nicht nur über große Industrieanlagen wie z.B. das Produktionswerk der Daimler AG, das mit ca. 6500 Beschäftigten heute der größte Arbeitgeber der Stadt und der größte Industriebetrieb im Schwarzwald ist, sondern auch über hohe Lebensqualität. Pulsierendes Stadtleben und Naturerfahrungen mit grenzenlosen Spaziergängen und Wanderungen grenzen sich in Gaggenau nicht aus. Ganz im Gegenteil, wer die große Kreisstadt an der Murg besucht, kann beides erleben. Das Waldseebad-eines der größten Naturbäder Deutschlands mit biologischer Wasserreinigung lädt im Sommer zum Badespaß ein. Besonders bekannt ist die Stadt auch für ihr Thermal-Mineralbad und den Saunapark im Rothermalm Ortsteil Bad Rotenfels. Auch kulturell hat die Stadt eine Menge zu bieten, von Kleinkunst, bunten Märkte mit Vergnügungsparks, jede Menge kleiner und grossen Feste bis zum Open-Air-Konzert. Denken wir an die klag-Bühne, die längst Kultstatus erlangt hat und seit vielen Jahren für ein hochkarätiges Kabarett, Theater-und Musikprogramm steht. es gibt zweimal jährlich eine Frühjahrs-und Herbstsaison mit insgesamt 70 Veranstaltungen. Kabarettisten, Komiker, Musiker, Comedians, Schauspieler und Autoren sind gerne zu Gast in der beliebten Bühne. Das mögen die Hauptgründe dafür sein, dass es 2018 zu 22.500 Gäste-Übernachtungen.

Gaggenau liegt ca. 8km von Baden-Baden und ca. 25 km von Karlsruhe entfernt und ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Z.B mit der S-Bahn gut zu erreichen. A5 Ausfahrt Rastatt. Die französische Grenze ins Elsass ist ca.25 Autominuten entfernt und an die schweizer Grenze brauchen Sie knappe 2 Auto - Stunden . Der Flughafen Baden-Airpark ist in ca. 30 Autominuten, Stuttgarter Flughafen in ca.1 Stunde und der Frankfurter Flughafen in ca. 1 Stunden und 40 Autominuten zu erreichen.

**CODE DU BIEN: 26011010 - 76571 Gaggenau**

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26011010 - 76571 Gaggenau**

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

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

---

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