

Baden-Baden / Sandweiler

# Διώροφη κατοικία με μεγάλο οικόπεδο και βοηθητικά κτίρια

Αριθμός ακινήτου: 25011018



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 495.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 160 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 782 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25011018	Τιμή αγοράς	495.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 160 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	6	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 120 m <sup>2</sup>
Κατάσταση του ακινήτου	4	Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1958		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	222.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	24.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1992

Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Το ακίνητο



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP

VP

VP www.von-poll.com

VP Tel. 0800-333300 VP

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

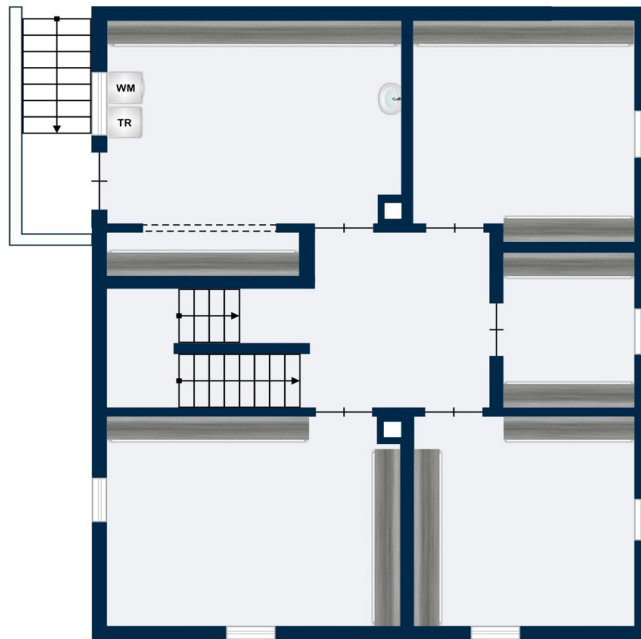
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

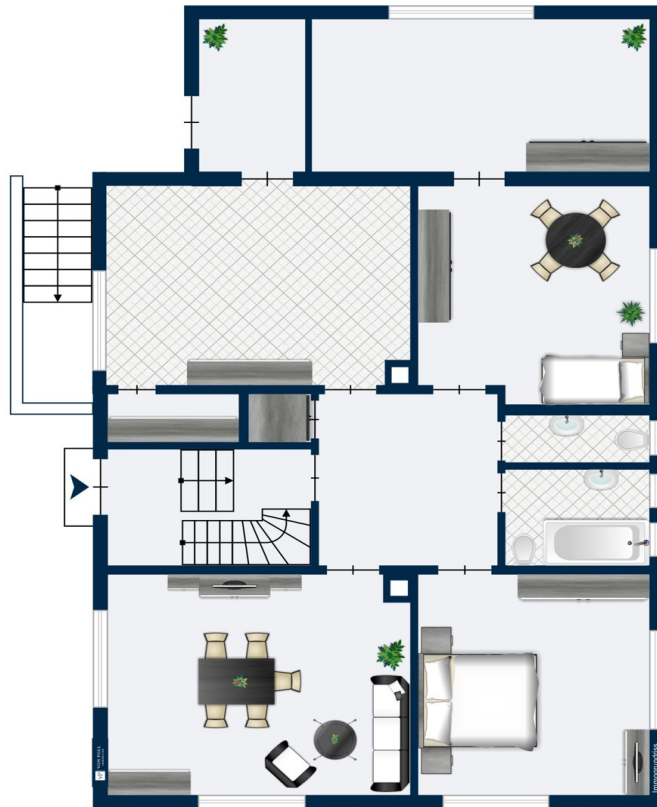
*www.von-poll.com*

Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ορίσατε στο μελλοντικό σας σπίτι, μια διώροφη κατοικία με μεγάλο χώρο διαβίωσης περίπου 160 τ.μ., σε οικόπεδο περίπου 782 τ.μ. Με συνολικά έξι δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων τεσσάρων υπνοδωματίων και δύο μπάνιων, αυτό το ακίνητο προσφέρει άφθονο χώρο για οικογένειες ή για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας. Χτισμένο το 1958, το συμπαγές σπίτι χρειάζεται κάποια ανακαίνιση, δίνοντάς σας την ευκαιρία να το εξατομικεύσετε. Η στέγη έχει μονωθεί και ορισμένα παράθυρα έχουν ήδη αντικατασταθεί με μοντέρνα, διπλά τζάμια από PVC. Υπάρχουν επίσης μερικά ξύλινα παράθυρα με διπλά τζάμια. Οι χώροι διαβίωσης διαθέτουν ένα μείγμα από παρκέ, μοκέτα και πλακάκια δαπέδου, δημιουργώντας μια άνετη ατμόσφαιρα. Ένα χαρακτηριστικό του σπιτιού είναι το θερμοκήπιο στον επάνω όροφο, που παρέχει επιπλέον χώρο για χαλάρωση ή δειπνο. Η ξεχωριστή, μερικώς καλυμμένη είσοδος στο ισόγειο από την αυλή εξασφαλίζει διακριτική πρόσβαση. Επιπλέον, και οι δύο μονάδες διαβίωσης διαθέτουν δικές τους αποθήκες, παρέχοντας επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Μια εντοιχισμένη κουζίνα στο ισόγειο με ενσωματωμένο ντουλάπι και μπάνια με φυσικό φως συμπληρώνουν τον χώρο διαβίωσης. Εκτός από ένα συνδυασμένο σύστημα θέρμανσης πετρελαίου και ξύλου, η κεντρική θέρμανση εξασφαλίζει ένα άνετο εσωτερικό κλίμα. Το ακίνητο περιλαμβάνει τρία υπόγεια δωμάτια για άφθονο αποθηκευτικό χώρο. Το βοηθητικό δωμάτιο έχει άμεση πρόσβαση στον εξωτερικό χώρο, διευκολύνοντας τις οικιακές εργασίες. Το ακίνητο διαθέτει έναν μεγάλο, πλήρως περιφραγμένο κήπο κατάλληλο τόσο για λαχανικά όσο και για διακοσμητικά, προσφέροντας χώρο για μια ποικιλία δραστηριοτήτων. Εδώ θα βρείτε χώρο για ψυχαγωγικές δραστηριότητες, καθώς και κήπους για την καλλιέργεια των δικών σας φυτών ή απλώς για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους. Ένα επιπλέον βοηθητικό κτίριο παρέχει λειτουργικά επιπλέον: τρία γκαράζ που προσφέρουν άφθονο χώρο για οχήματα ή εργαστήρια χόμπι, καθώς και επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Διατίθενται επίσης βολικές εξωτερικές

συνδέσεις νερού, διευκολύνοντας την κηπουρική και τα μικρότερα εξωτερικά έργα. Η ευέλικτη διαρρύθμιση των δωματίων και η υπάρχουσα υποδομή προσφέρουν ευελιξία για να καλύψουν ένα ευρύ φάσμα αναγκών διαβίωσης. Είτε ψάχνετε για ένα νέο σπίτι για την οικογένειά σας είτε για ένα ακίνητο που συνδυάζει τη διαβίωση και την εργασία - αυτό το σπίτι παρέχει την τέλεια βάση. Μη διστάσετε να επικοινωνήσετε μαζί μας για περισσότερες πληροφορίες ή για να κανονίσετε μια επίσκεψη. Θα χαρούμε να σας βοηθήσουμε στο ταξίδι σας προς το νέο σας σπίτι.

**Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## Όλα για την τοποθεσία

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

**Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Αριθμός ακινήτου: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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