

Hügelsheim

## 2 Familienhaus mit großzügigem Grundstück in Hügelsheim

????????? ??????????: 25011031



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

????? ??????: 584.000 EUR • ??????????: ca. 227 m<sup>2</sup> • ????????: 7 • ?????? ????: 803 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ?????? ????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25011031
???????????	ca. 227 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	7
?????????? ???	6
???????????	
???????????	3
???? ??????????????	1971
????? ??????????????	2 x ???????????? ????? ????????????, 1 x ???????

????? ????????	584.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2003
???????????	???????
???????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????, ?????, ?????, ???????????????, ???????, ????????

???????? ?????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## ????????????? ??????????

???? ?????:	????
???????????	04.11.2035
???????????????	
?????? ???	
???? ?????:	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	216.80 kWh/m²a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
???? ????????????	1972
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

?? ??????



???????? ?????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

?? ???????



???????? ?????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

?? ???????



???????? ?????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

?? ??????



???????? ?????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

?? ???????



???????? ?????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

?? ??????



????????? ??????????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

?? ????????



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:

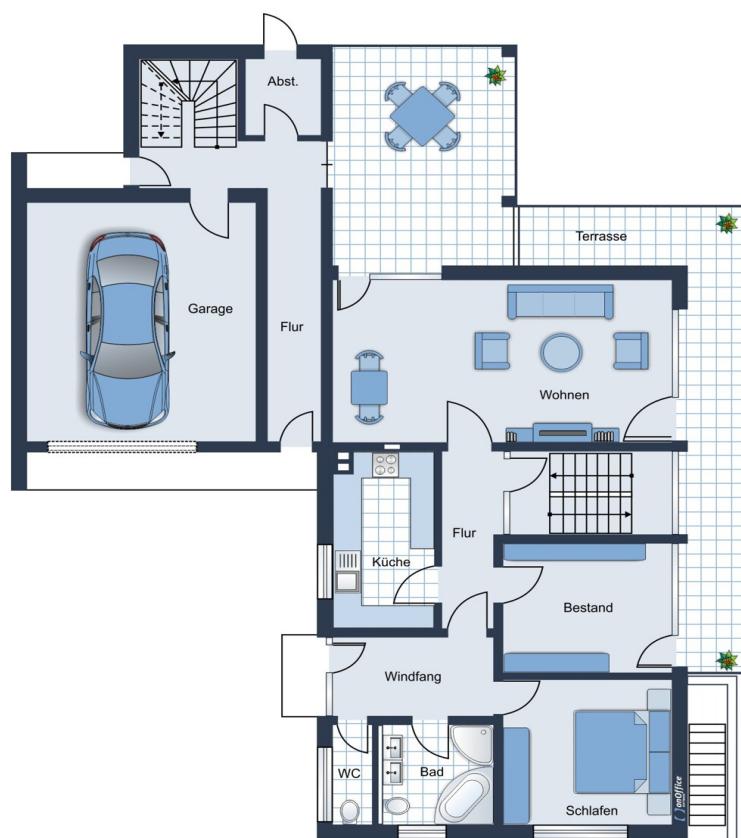
07221 / 97 088 0

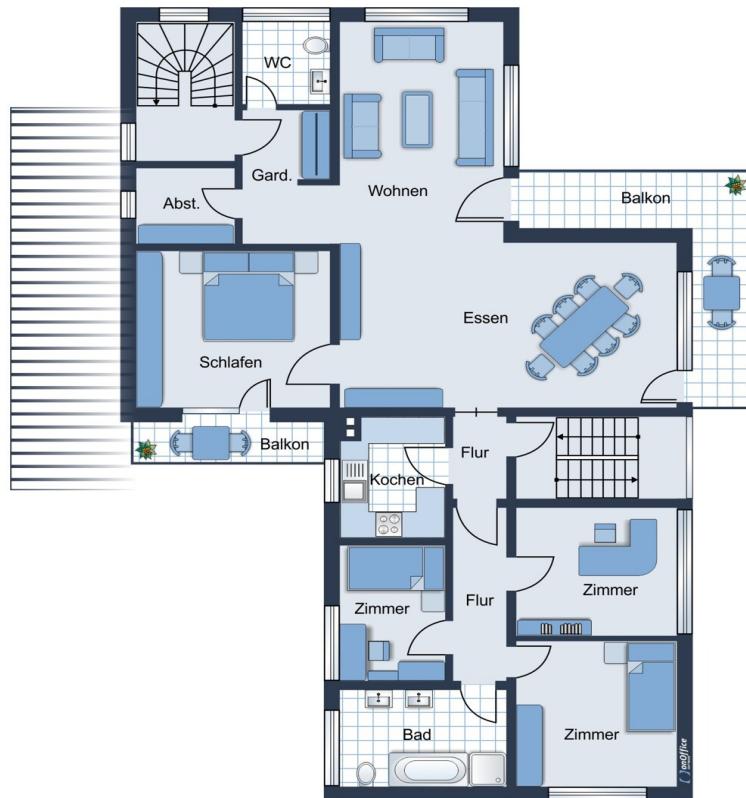
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ?????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

???????





????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ????????. ?? ??  
????? ????, ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????.

???????? ?????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## ??? ????? ????????

Dieses großzügige Zweifamilienhaus, aus dem Baujahr 1972, präsentiert sich auf einem sonnigen Grundstück von rund 803 m<sup>2</sup>. Die Wohnung im Erdgeschoss mit ca.87 m<sup>2</sup> bietet 2 Schlafzimmer, Küche, Tageslichtbad, Gäste-WC und das Wohnzimmer mit Essbereich. Die Wohnung im Obergeschoss mit ca.140 m<sup>2</sup> umfasst 4 Schlafzimmer, Küche, 2 Tageslichtbäder, Abstellraum und das Wohnzimmer mit Essbereich.

Die Raumauflösung überzeugt durch Funktionalität und Flexibilität. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine weitläufige Diele, von der aus sich die verschiedenen Wohnbereiche erschließen. Das Zentrum bildet der Wohn- und Essbereich mit Zugang zur großen, umlaufenden Terrasse. Dieser Außenbereich lädt dazu ein, den angrenzenden, weitläufigen Garten zu nutzen. Die im Objekt integrierte Einbauküche verfügt über alle notwendigen Geräte.

Ein besonderes Highlight stellen die beiden separaten Balkone dar, die zusätzliche Möglichkeiten zur Entspannung im Freien schaffen. Bodentiefe Fenster sorgen in mehreren Räumen für angenehmen Lichteinfall. Die Bodenbeläge wechseln zwischen Parkett, Fliesen und teilweise Laminat.

Im Jahr 2003 wurden im Erdgeschoss die Wasserleitungen erneuert. Im selben Jahr wurde zudem der Anbau der Wohnung im Obergeschoss realisiert, wodurch weiterer Wohnraum geschaffen wurde, zudem wurden die Wasser- als auch Stromleitungen erneuert.

Die drei Tageslichtbäder der Immobilie sind funktional gestaltet und bieten ausreichend Platz für den Alltag. Zur Immobilie gehören zwei Außenstellplätze und eine Garage.

Das Haus liegt in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Auch Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung, sodass sowohl aktive als auch entspannte Stunden außerhalb des eigenen Zuhause problemlos möglich sind.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein persönliches Bild von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.

????????? ??????????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## ???????????????? ??? ????????

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

???????? ?????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

??? ??? ??? ??????????

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 Badesee 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.

???????? ?????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## ????? ????????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25011031 - 76549 Hügelsheim

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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