

Hügelsheim

Διώροφη κατοικία με ευρύχωρο οικόπεδο στο Χίγκελσχάιμ

Αριθμός ακινήτου: 25011031



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 544.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 227 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 803 m²

Αριθμός ακινήτου: 25011031 - 76549 Hügelsheim

- 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: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25011031	Τιμή αγοράς	544.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 227 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2003
Δωμάτια	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	6	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 100 m ²
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1971		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	04.11.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	216.80 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1972

Αριθμός ακινήτου: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Το ακίνητο



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:

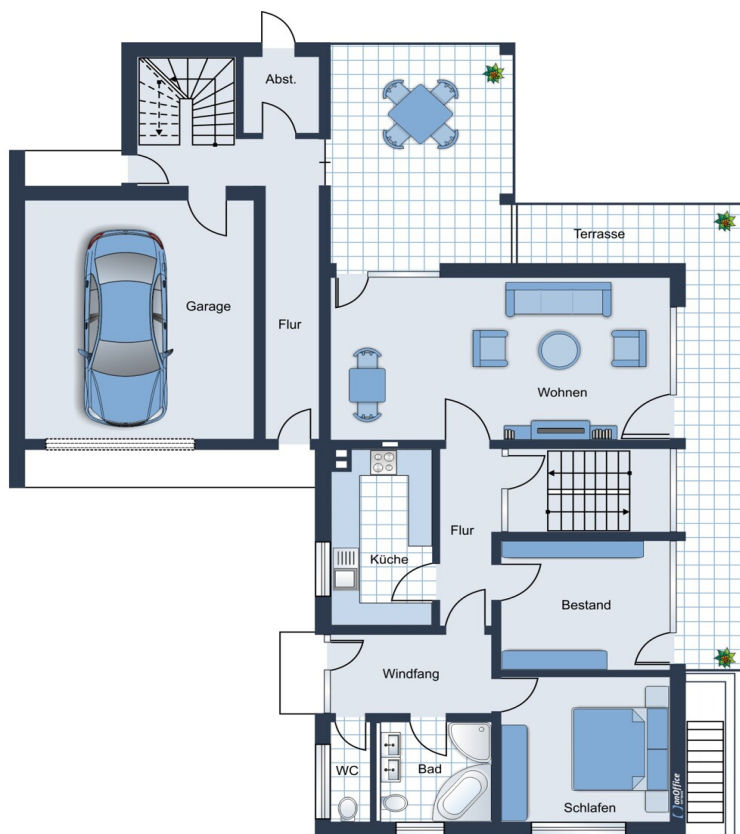
07221 / 97 088 0

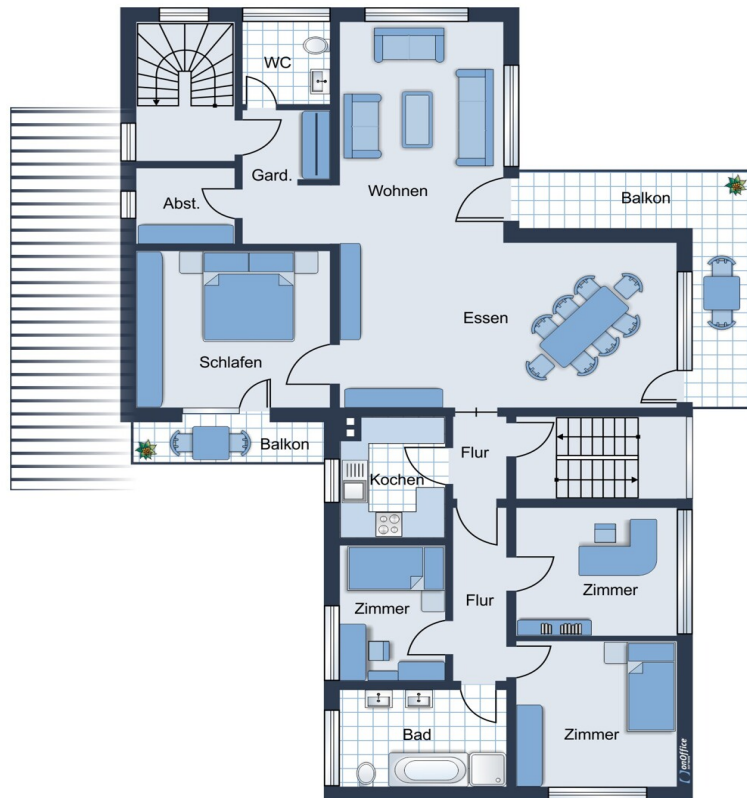
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25011031 - 76549 Hügelsheim

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: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ευρύχωρη διώροφη κατοικία, χτισμένη το 1972, βρίσκεται σε ένα ηλιόλουστο οικόπεδο περίπου 803 τ.μ. Το διαμέρισμα του ισόγειου, με εμβαδόν περίπου 87 τ.μ., προσφέρει δύο υπνοδωμάτια, κουζίνα, μπάνιο με φυσικό φως, τουαλέτα επισκεπτών και σαλόνι με τραπεζαρία. Το διαμέρισμα του επάνω ορόφου, με εμβαδόν περίπου 140 τ.μ., αποτελείται από τέσσερα υπνοδωμάτια, κουζίνα, δύο μπάνια με φυσικό φως, αποθήκη και σαλόνι με τραπεζαρία. Η διαρρύθμιση είναι λειτουργική και ευέλικτη. Στο ισόγειο, θα βρείτε ένα ευρύχωρο χολ εισόδου από το οποίο έχετε πρόσβαση στους διάφορους χώρους διαβίωσης. Η καρδιά του σπιτιού είναι ο χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας με πρόσβαση στη μεγάλη, περιμετρική βεράντα. Αυτός ο εξωτερικός χώρος σας προσκαλεί να απολαύσετε τον παρακείμενο, εκτεταμένο κήπο. Η εντοιχισμένη κουζίνα είναι εξοπλισμένη με όλες τις απαραίτητες συσκευές. Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι τα δύο ξεχωριστά μπαλκόνια, τα οποία παρέχουν πρόσθετες ευκαιρίες για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους. Τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή σε πολλά δωμάτια εξασφαλίζουν ευχάριστο φυσικό φως. Το δάπεδο ποικίλλει μεταξύ παρκέ, πλακιδίων και, σε ορισμένες περιοχές, laminate. Οι σωλήνες ύδρευσης στο ισόγειο αντικαταστάθηκαν το 2003. Την ίδια χρονιά, ολοκληρώθηκε μια επέκταση στον επάνω όροφο, δημιουργώντας επιπλέον χώρο διαβίωσης, και ανακαινίστηκαν επίσης οι γραμμές ύδρευσης και ηλεκτρικού ρεύματος. Τα τρία μπάνια του ακινήτου με φυσικό φως είναι λειτουργικά σχεδιασμένα και προσφέρουν άφθονο χώρο για καθημερινή χρήση. Το ακίνητο περιλαμβάνει δύο εξωτερικές θέσεις στάθμευσης και ένα γκαράζ. Το σπίτι βρίσκεται σε μια ήσυχη, οργανωμένη κατοικημένη περιοχή. Καταστήματα για καθημερινές ανάγκες, νηπιαγωγεία, σχολεία και συνδέσεις με τα μέσα μαζικής μεταφοράς είναι εύκολα προσβάσιμα. Υπάρχουν επίσης ευκαιρίες αναψυχής σε κοντινή απόσταση, καθιστώντας εύκολο να απολαύσετε τόσο δραστήριες όσο και χαλαρωτικές ώρες μακριά από το σπίτι. Σας ενθαρρύνουμε να κλείσετε ένα

ραντεβού για να δείτε από κοντά τις πολλές δυνατότητες που προσφέρει αυτό το ακίνητο.

Αριθμός ακινήτου: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25011031 - 76549 Hügelsheim

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com