

Hügelsheim

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

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



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

???? ??????: 544.000 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 ???????

????? ????????	544.000 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/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	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:

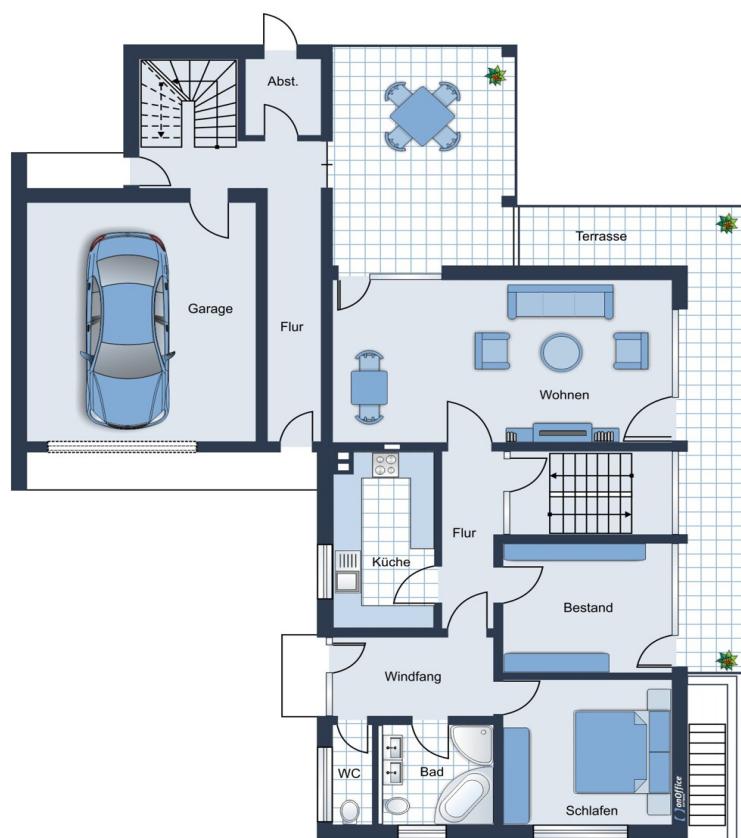
07221 / 97 088 0

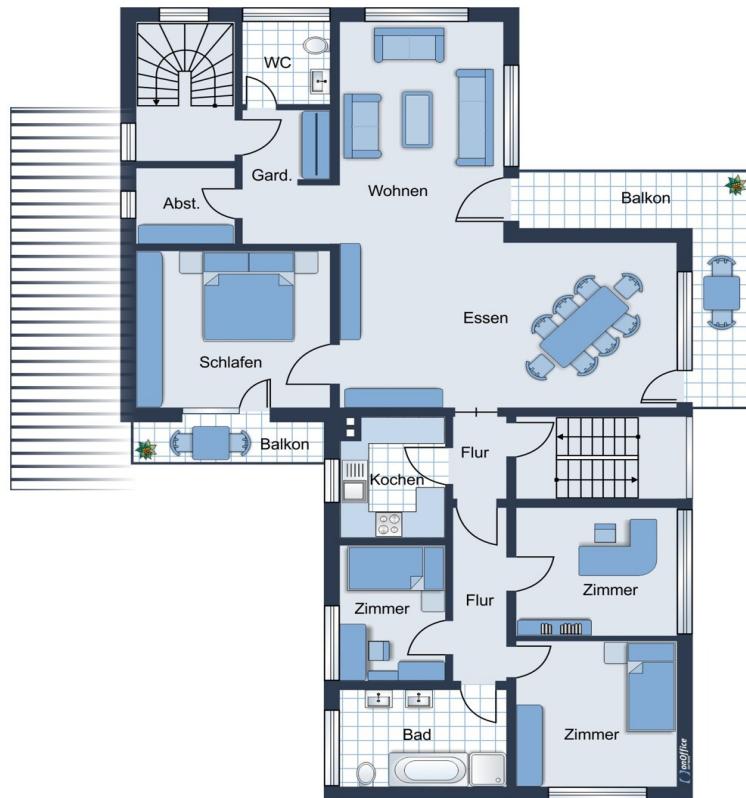
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

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

??????





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

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

????? ? ?????????? ?????????? ??????????, ?????????? ?? 1972, ?????????? ?? ???  
????????????? ?????????? ?????????? 803 ?.?. ?? ?????????? ??? ??????????, ?? ??????????  
????????? 87 ?.?, ?????????? ??? ????????????, ???????, ?????? ?? ?????? ???,  
????????? ?????????? ??? ??????? ?? ??????????. ?? ?????????? ??? ?????? ??????  
?? ?????????? ?????????? 140 ?.?, ?????????? ??? ?????????? ??????????????, ???????, ???  
?????? ?? ?????? ???, ??????? ??? ?????? ?? ??????????. ? ?????????????? ???  
????????????? ??? ??????????. ??? ???????, ?? ??????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
?? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ??????????. ? ??????? ???  
????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ???????,  
????????????? ????????. ??? ? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????? ???  
??? ????????????, ??????????? ????. ? ?????????????? ?????? ?????? ??????????????  
?? ?????? ??? ?????????? ??????????. ?????????? ?????????????????? ?????? ?? ???  
????????? ????????????, ?? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??  
????????????? ??????. ?? ?????????? ??? ?? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?? ??????  
????????? ?????????? ?????????? ?????? ????. ?? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ?????????? ?????????? ?????? ????. ?? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ???  
????? ??? ?????????? ??????. ?? ??????? ?????????????? ??? ?????????? ???  
????????? ??? ??? ??????. ?? ?????? ?????????? ?? ??? ??????, ??????????  
????????????? ??????. ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???, ??????????  
????????? ??? ?????????? ?? ?? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????????  
????????? ?????? ?????????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ???  
?? ?????????? ?????? ?????????? ??? ??? ?????????? ?????? ?????? ??? ?? ????.  
??? ?????????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????? ??? ?????? ???  
????????????? ??? ?????????? ???

????????? ??????????: 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 Energiebedarfssausweis 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.

????????? ??????????: 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)