Badenweiler

Bungalow in Hanglage - naturnah mit wunderbarem Ausblick und Doppelgarage

??????? ????????: 24429090

???? ??????: 595.000 EUR • ?????????: ca. 130 m² • ???????: 4.5 • ?????? ???: 591 m²

??????? ????????: 24429090 - 79410 Badenweiler

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24429090 - 79410 Badenweiler

?? ??? ?????

??????? ????????	24429090
?????????	ca. 130 m²
???????	4.5
????????? ??? ????????	3
????????	3
???? ??????????	1965
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	595.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 67 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24429090 - 79410 Badenweiler

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.10.2028
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	99.80 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1965

??????? ????????: 24429090 - 79410 Badenweiler

?? ???????

??????? ????????: 24429090 - 79410 Badenweiler

?? ???????

??????? ????????: 24429090 - 79410 Badenweiler

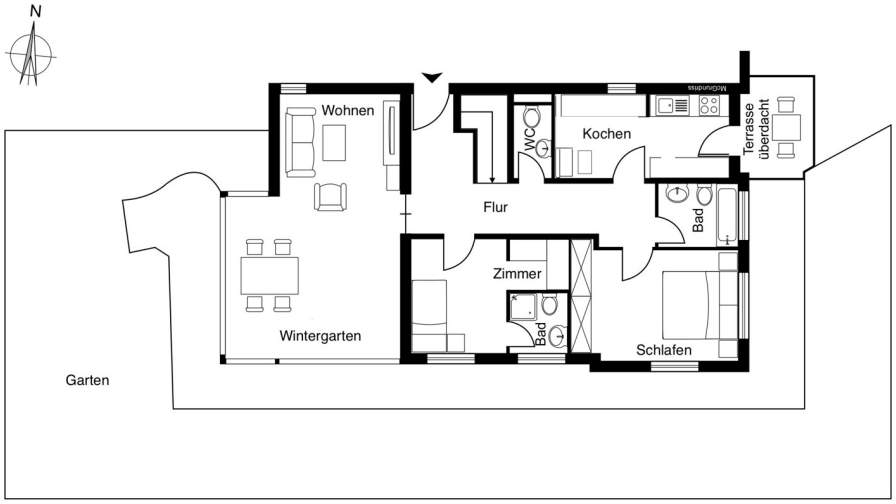
?? ???????

??????? ????????: 24429090 - 79410 Badenweiler

?? ???????

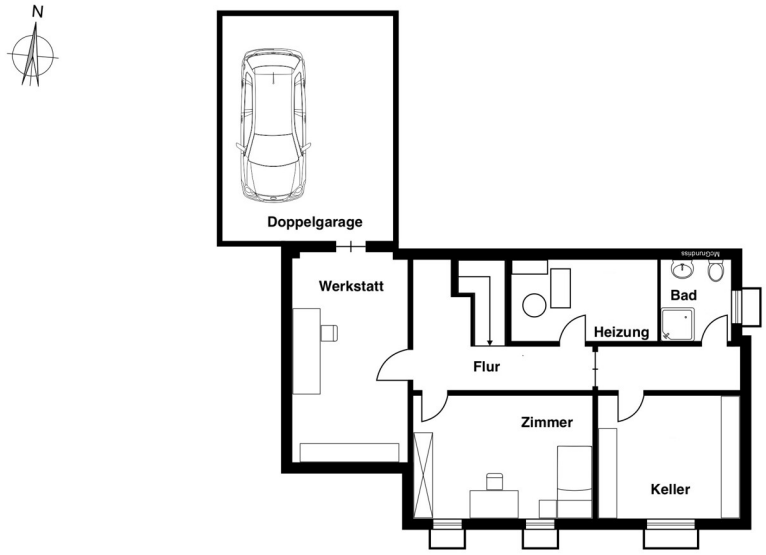
??????? ????????: 24429090 - 79410 Badenweiler

?? ???????



??????? ????????: 24429090 - 79410 Badenweiler

?? ???????



??????? ????????: 24429090 - 79410 Badenweiler

?? ???????

??????? ????????: 24429090 - 79410 Badenweiler

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

Dieser attraktive Bungalow aus dem Baujahr 1965 befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Modernisierungen. Das Haus wurde im Jahr 2013 umfassend kernsaniert und im weiteren Verlauf modernisiert, wodurch es heutigen Wohnansprüchen in vielerlei Hinsicht gerecht wird.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 130 m² bietet das Haus viel Platz für individuelle Gestaltungswünsche. Insgesamt stehen Ihnen 4,5 Zimmer zur Verfügung, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Raum für Rückzug und Privatsphäre bieten. Die drei modernen Badezimmer sind ansprechend ausgestattet und sorgen dafür, dass ausreichend Komfort für Familienmitglieder und Gäste gegeben ist.

Bereits beim Betreten des Bungalows entsteht durch die offene und hell gestaltete Diele ein angenehmes Raumgefühl. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig geschnitten und bietet dank der großen Fensterflächen einen schönen Ausblick auf den liebevoll angelegten Garten. Die hochwertig ausgestattete Küche grenzt praktisch an den Essbereich und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten.

Ebenso überzeugt der Bungalow mit einem durchdachten Haustechnikkonzept: Die effiziente Kombination aus moderner Zentralheizung und einer angenehmen Fußbodenheizung gewährleistet das ganze Jahr über ein behagliches Raumklima.

Ein weiteres Highlight ist das großzügige Grundstück mit ca. 591 m² Fläche, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Hobbygärtner, Spielbereiche für Kinder oder entspannte Stunden im Grünen.

Der gesamte Bungalow besticht durch hochwertige Materialien und zeitgemäße Ausstattung, die im Rahmen der Kernsanierung gewählt wurden. Die großzügige Raumaufteilung, die hellen Wohnräume sowie der sehr gepflegte Zustand verschaffen dem Objekt einen besonderen Reiz.

Abgerundet wird das Angebot durch praktische Nebenräume wie einen Hauswirtschaftsraum, die große Doppelgarage und Außenstellplätze.

Die ruhige und gepflegte Wohnlage am Waldrand lädt zu entspannenden und erholenden

Spaziergängen ein und bietet doch eine sehr gute Anbindung an die Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Entfernung zu erreichen.

Alles in allem ist der Bungalow zum einen gut in den Ort integriert, hat aber auch die spürbare Anbindung an die Natur.

Gewinnen Sie einen eigenen Eindruck von dieser schönen Immobilie!

??????? ????????: 24429090 - 79410 Badenweiler

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

Badenweiler besticht als kleine, wohlhabende Gemeinde mit einer reifen und beständigen Gemeinschaft, die durch ihre ruhige und sichere Wohnumgebung überzeugt. Die exklusive Lage als renommierter Gesundheits- und Wellnessstandort, kombiniert mit einer ausgezeichneten Anbindung an die nahe Großstadt Freiburg, schafft eine ideale Balance zwischen naturnaher Erholung und urbaner Infrastruktur. Die bewusste Begrenzung von Neubauprojekten unterstreicht den Anspruch, den besonderen Charakter des Ortes zu bewahren, was langfristig für Stabilität und Wertbeständigkeit sorgt – ein Umfeld, das besonders Ruhe und Sicherheit ausstrahlt.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die speziell für Senioren von hohem Wert sind. Die Klinik Park-Therme ist in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar und garantiert eine erstklassige medizinische Versorgung in nächster Nähe. Ergänzt wird dies durch die Markgrafen Apotheke, ebenfalls in einem angenehmen Spaziergang von rund sechs Minuten, die eine verlässliche Anlaufstelle für Gesundheit und Wohlbefinden darstellt. Für weiterführende medizinische Bedürfnisse sind renommierte Krankenhäuser und Facharztpraxen in der Region gut erreichbar, wobei der nahegelegene Busbahnhof Vitteler Platz in nur sechs Minuten zu Fuß eine bequeme Verbindung zu umliegenden Gesundheitszentren bietet.

Für die tägliche Lebensqualität sorgen charmante Cafés und Restaurants wie die Alemannenstube oder das Café Kännle, die in einem entspannten Spaziergang von etwa vier Minuten erreichbar sind und zum genussvollen Verweilen einladen. Die gepflegten Parks und Grünanlagen, darunter der Kurpark und der Park der Sinne, liegen nur sieben bis neun Minuten zu Fuß entfernt und bieten ideale Rückzugsorte für erholsame Stunden an der frischen Luft. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wie dem Netto Marken-Discount, ebenfalls in sieben Minuten zu Fuß erreichbar, rundet das Angebot ab und gewährleistet eine unkomplizierte Versorgung im Alltag.

Diese Kombination aus erstklassiger medizinischer Infrastruktur, naturnaher Ruhe und angenehmer Erreichbarkeit macht Badenweiler zu einem besonders attraktiven Wohnort für Senioren, die Komfort, Sicherheit und Lebensqualität in einem anspruchsvollen und zugleich behaglichen Umfeld suchen. Hier lässt sich der Lebensabend in einer harmonischen Gemeinschaft genießen, die Geborgenheit und Exklusivität in perfektem Einklang bietet.

??????? ????????: 24429090 - 79410 Badenweiler

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 99.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

MAKLERCOURTAGE: Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie:

3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

??????? ????????: 24429090 - 79410 Badenweiler

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

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

Marcel Kappeler

Breisacher Straße 9, 79395 Neuenburg am Rhein
Tel.: +49 7631 - 18 30 06 0
E-Mail: neuenburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com