

## Badenweiler

???????????????? ???? ???? ???? ???? ????  
???????????????? ???? ???? ???? ???? ????  
++ ???? ???? ???? ???? ???? !

???????? ?????: 25429180



???? ?????: 769.000 EUR • ??????: ca. 210 m<sup>2</sup> • ?????: 9 • ????? ??: 624 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25429180 - 79410 Badenweiler

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25429180 - 79410 Badenweiler

?? ??? ??????

???????? ?????????	25429180
???????????	ca. 210 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	9
???????????? ??	5
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1920
????? ?????????????	2 x ??????????? ??
	?????????????, 1 x
	????????????? ?????
	?????????????, 1 x
	????????

????? ???????	769.000 EUR
??????	?????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 50 m²
??????	
????????	????????, WC
	?????????????
	????????????????
	????????, ?????????

??????? ???????: 25429180 - 79410 Badenweiler

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	?????????????	????????? ??????? ?????????????	56.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.01.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ?????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1920

??????? ?????????: 25429180 - 79410 Badenweiler

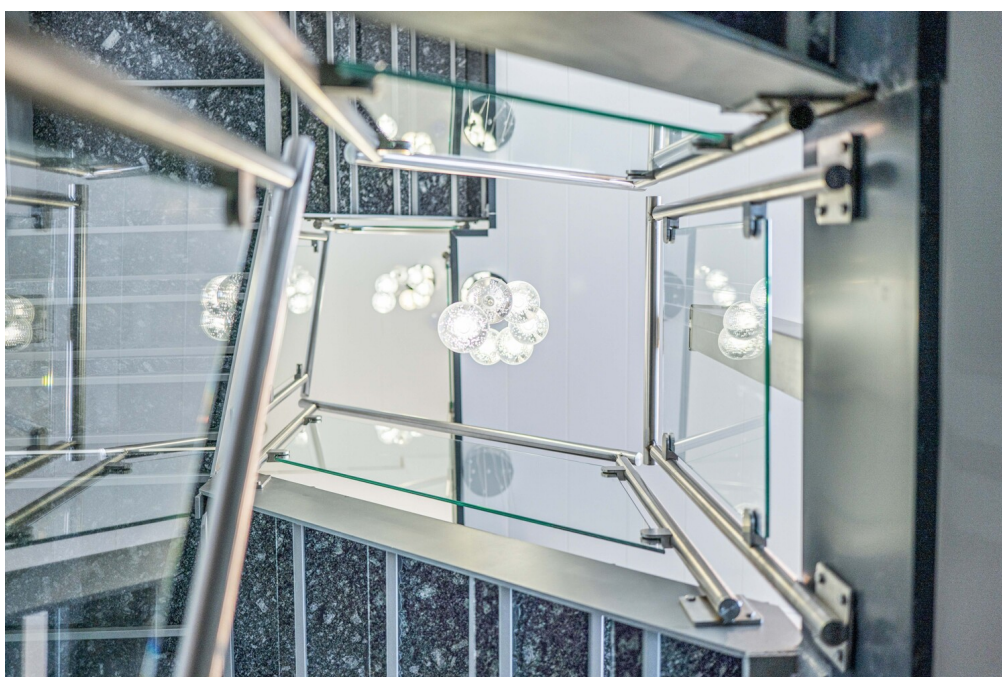
?? ????????





??????? ?????????: 25429180 - 79410 Badenweiler

?? ????????



??????? ???????? : 25429180 - 79410 Badenweiler

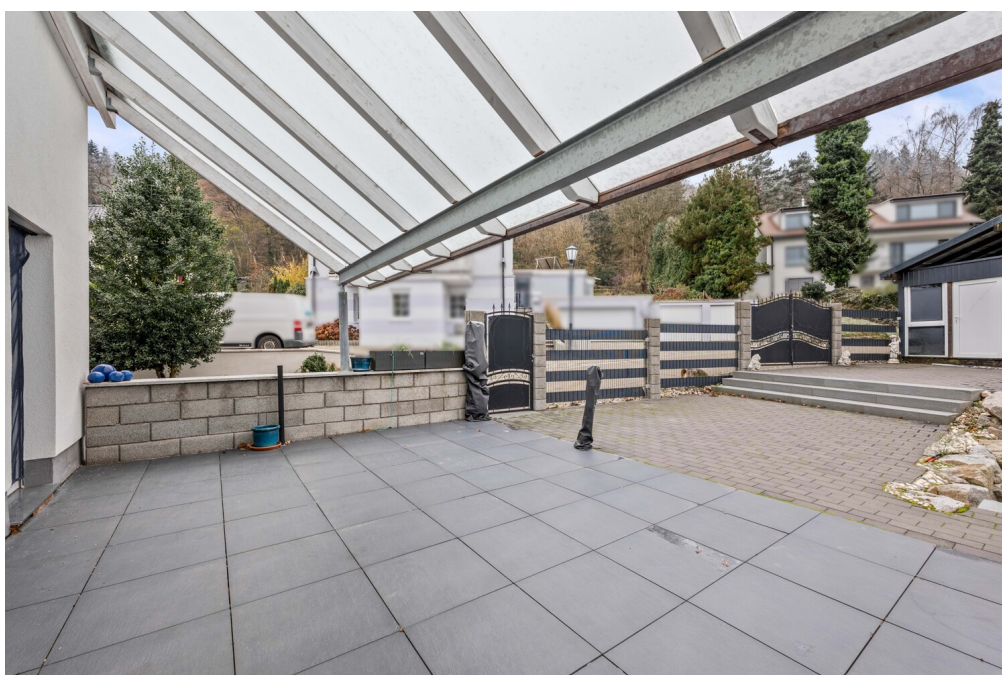
?? ????????





??????? ?????????: 25429180 - 79410 Badenweiler

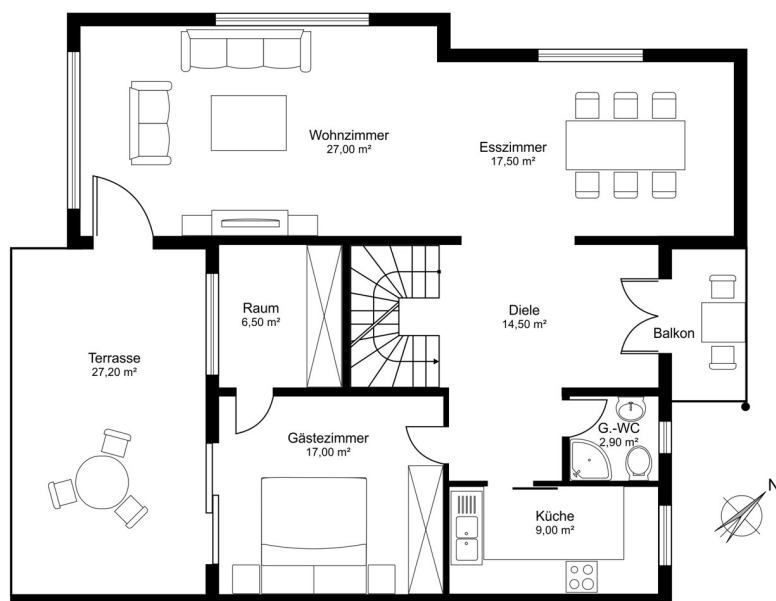
?? ????????





??????? ?????????: 25429180 - 79410 Badenweiler

?? ????????



??????? ???????: 25429180 - 79410 Badenweiler

?? ????????



??????? ?????????: 25429180 - 79410 Badenweiler

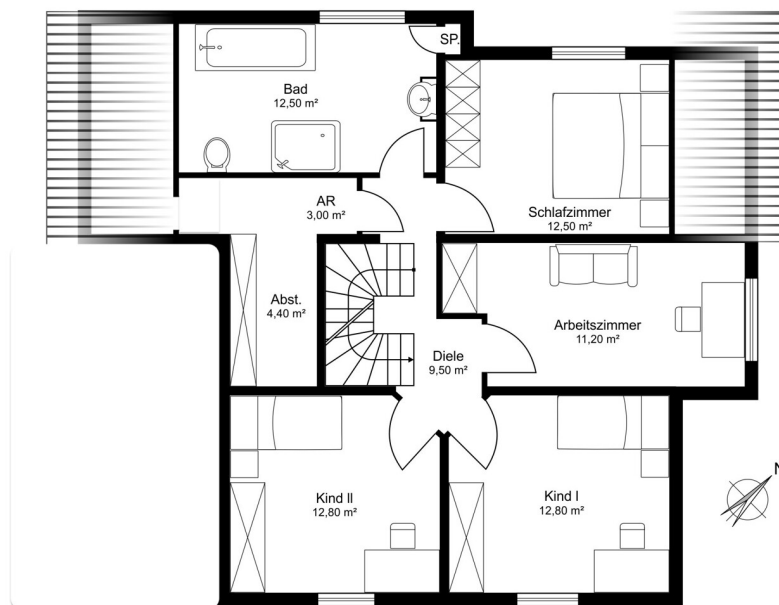
?? ????????





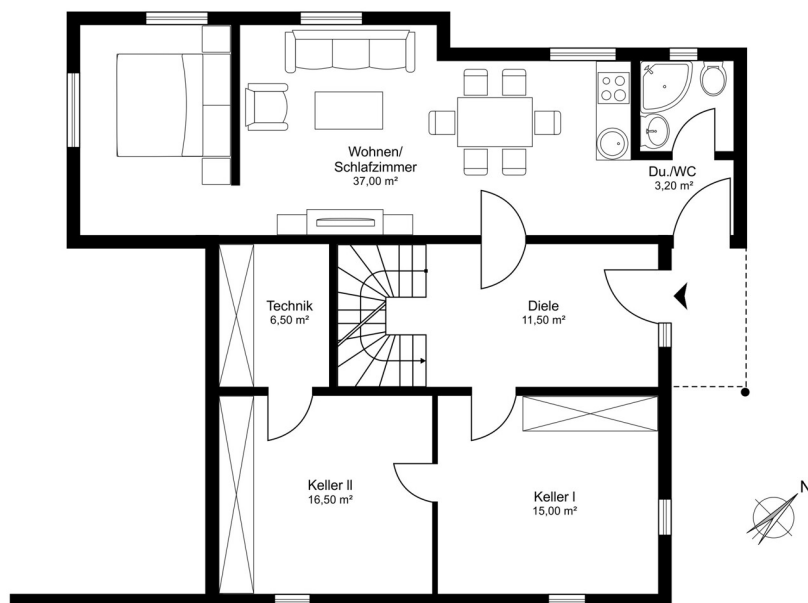
??????? ???????: 25429180 - 79410 Badenweiler

?? ????????



??????? ???????: 25429180 - 79410 Badenweiler

?? ???????



???????? ?????: 25429180 - 79410 Badenweiler

???    ?????    ?????????

???? ? ??????????? ?????????????, ?????? ????????? ?? 1920 (?? ????????? ??  
1964), ??????????? ??? ????????? ????????? ?? ?? ????????? ?????? ??????????,  
??????????????? ????????? 210 ?.? . ?????? ??????????? - ??? ????????????? ?????? ???  
??????????????? ??????????????. ?? ????????? ?????????????? ?? ?????, ??????? ??????????  
?????????????? ?? 2015 ??? ??????? ??????????????? ?? ?????? ????????? ??????????. ??? ???  
?????????? ??????????????? ??????????? ??? ???????/??????????????, ?? ??????????? ?? ???  
????????????? ????????? ????????????? ?? ??????? pellets, ??????????????? ??? ??????  
?????????????? ?????????, ??????????????????? ??? ????????? ?????? ??? ??? ?????????  
?????????????????? ??? ??????????????? ??????????. ??? ?????????????????? ????????? ??????????????  
??? ?????????????? ??????????????? ?????, ??????????????? ?? ????????? ?????????????? ??????????  
??? ??????. ? ??????????????? ??????????? ?????? ??????????? ?????????, ,  
???????????????????????????????????? ?????? ?????????????????, ??????????????????? ??? ??????????? ????????? -  
????? ?? ??????????? ?????????????, ????????? ?????????, ????????? ?????????????? ? ???????????  
?????? ??????????????? ??? ??????????. ??? ??????????? ?????? ?????????????????? ?????? ????  
????????????????? ?????????????????? ??? . ??? ???????????, ??????????? ??????????????? ???????????  
????????????? ?????, ??????????? ?? ?????????????????????? ??????? ? ?? ??????????? ?????? ?????????????  
??? ?????? ??? ?????????????????. ?? ?????????? ????????? 624 ?.? . ??????????? ?????????? ????  
??? ?????????????????????. ????? ?????????????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ???  
????????? ??? ?????????????????? ?????????????????? ??????????????. ??????????????, ??????????? ??  
????????????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????? ?????????????? ??? ??? ???????????, ?????????? ???  
??? ??????? ?????? ?????????? ?????????????????, ??? ??? ???????????, ?????????????????????? ???  
????????????????? ?????????????????? ??? ?????? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????. ??????????????? ???  
?????????, ?????????????????? ????????? ?? ?????????? ?????????????? ??????????????????????: ???????  
????????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?? ??? ??? ?????????????????? ??? ?????? ??????????????  
?????????????. ?????????????????? ?????????????????? ???????, ?????????????? ?????????????????? ?????????? ???  
????????????????????? ?????????? ?????? ?????????????????? ?????????????????????? ??? ??????????? ???  
?????????. ? ???????????, ??????????? ??????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??  
????????????????? ??? ?? ?????????????????? ?????? - ?????????? ??? ?????????????????????? ??? ???  
????????????????? ??????????????????????. ??????????????? ?????????????????? ?????? ??? ?????? ??????  
????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????????????????? ?? ??????????? ?????????? . ?  
????????????????? ?????????????????? ??????????? ??? ??????????? ?????????????????? ??? ?????? ??? ?????????????  
????????????????? ??????????? ?????? ??? ??? ??? ?????????????????? ?????????????????????? ?????????? ?????? ???  
?????????????????. ? ?????? ?????????????? ?????????????????? ??? ??? ??? ?????????????????? ?????????????????  
????????????????? ??? ??? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????????????? ??????? ??????????????,  
????????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????????????????? ?????? ??? ??????. ? ??????????????  
????????????????? ?? ?????????????????????? ?????? ?????????, ??????????? ?????? ??? ??????????????????



?????????????? ?? ??????????? ?????????? ?? ??????????????, ????????? ???  
???????????????? ??????????. ??? ? ?????????? ?? ????????? ?????????? ??????  
?????????????? ??? ???? ??????????. ??? ? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????  
????????? ?????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????, ?? ??????????  
????????????? ??? ??? ?????????????????? ?????? ??? ??????. ?????? ??? ?????? ??? ??  
????????????? ??? ??? ??????? ?????????????? ??? ?????????? ????? ?? ??????????????  
?????????. ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ??? ?????? ??? ??????????  
?????????? ??? ?? ?????????? ??? ??? ?????? ??? ?????????? ????? ?? ??????.  
????????????????? ??? ?? ?????????? ???!

??????? ???????: 25429180 - 79410 Badenweiler

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

Badenweiler besticht als idyllische Kurstadt mit rund 4.600 Einwohnern durch seine ruhige, gesundheitsorientierte Atmosphäre und das milde Klima, das Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht. Die historische Parkanlage und die Thermalquellen verleihen der Stadt einen besonderen Charme, der Familien ein sicheres und naturnahes Umfeld bietet. Die Nähe zu Basel, der französischen Grenze sowie Freiburg sorgt für eine angenehme regionale Anbindung und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Ausflüge und kulturelle Erlebnisse.

Die familienfreundliche Lebensart in Badenweiler zeigt sich besonders in der harmonischen Verbindung von Erholung und Gemeinschaft. Hier finden Eltern und Kinder einen Ort, an dem Sicherheit und Geborgenheit selbstverständlich sind. Die überschaubare Größe der Stadt schafft eine vertrauensvolle Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können und Familien sich willkommen fühlen.

Für Familien ist die Bildungsinfrastruktur hervorragend: In nur etwa 11 Minuten erreichen Sie fußläufig die René Schickele Grundschule, die mit ihrem engagierten Lehrangebot eine solide Basis für die schulische Entwicklung der Kinder bietet. Ergänzt wird dies durch die nahegelegene Volkshochschule, die vielfältige Bildungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen bereithält. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount sind ebenfalls in nur 7 Minuten bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung des täglichen Bedarfs. Für die Freizeitgestaltung laden der Kurpark und der Park der Sinne, beide in etwa 7 bis 8 Minuten zu Fuß erreichbar, mit weitläufigen Grünflächen, Spielplätzen und Sportangeboten zum gemeinsamen Verweilen und Entdecken ein. Die Nähe zum Busbahnhof und zur Haltestelle Vitteler Platz, jeweils in nur 5 Minuten zu Fuß, garantiert eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

In Badenweiler finden Familien ein behagliches Zuhause, das durch seine naturnahe Lage, die hervorragende Infrastruktur und das vielfältige Freizeitangebot überzeugt. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Sicherheit, Bildung und Lebensfreude harmonisch vereint – ein Ort, an dem Familien ihre Zukunft mit Zuversicht gestalten können.

??????? ???????: 25429180 - 79410 Badenweiler

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner  
provisionspflichtig tätig zu werden.

??????? ?????????: 25429180 - 79410 Badenweiler

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

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

Marcel Kappeler

---

Breisacher Straße 9, 79395 Neuenburg am Rhein

Tel.: +49 7631 - 18 30 06 0

E-Mail: [neuenburg@von-poll.com](mailto:neuenburg@von-poll.com)

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

---

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