

Baden-Baden / Sandweier

## Kétlakásos ház nagy telekkel és melléképületekkel

**VP azonosító: 25011018**



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

**VÉTELÁR: 560.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 782 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Áttekintés

VP azonosító	25011018
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1958
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	560.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 120 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	222.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.06.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP

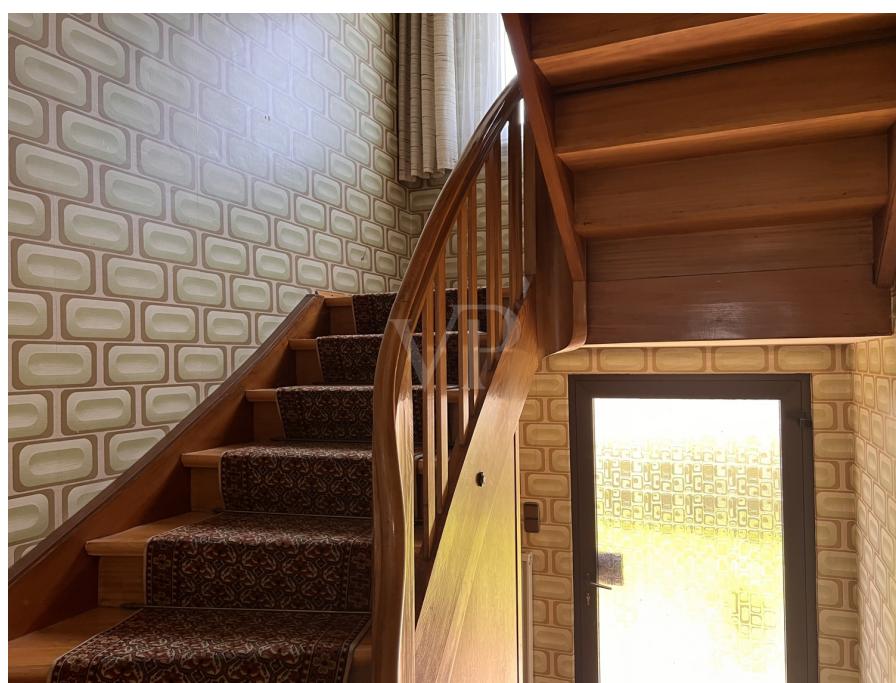
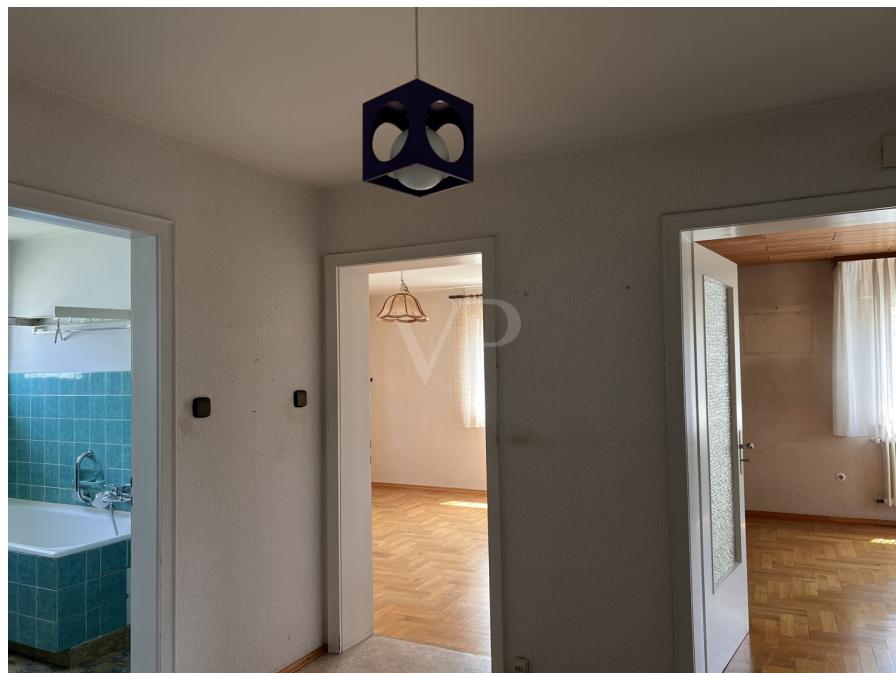
VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



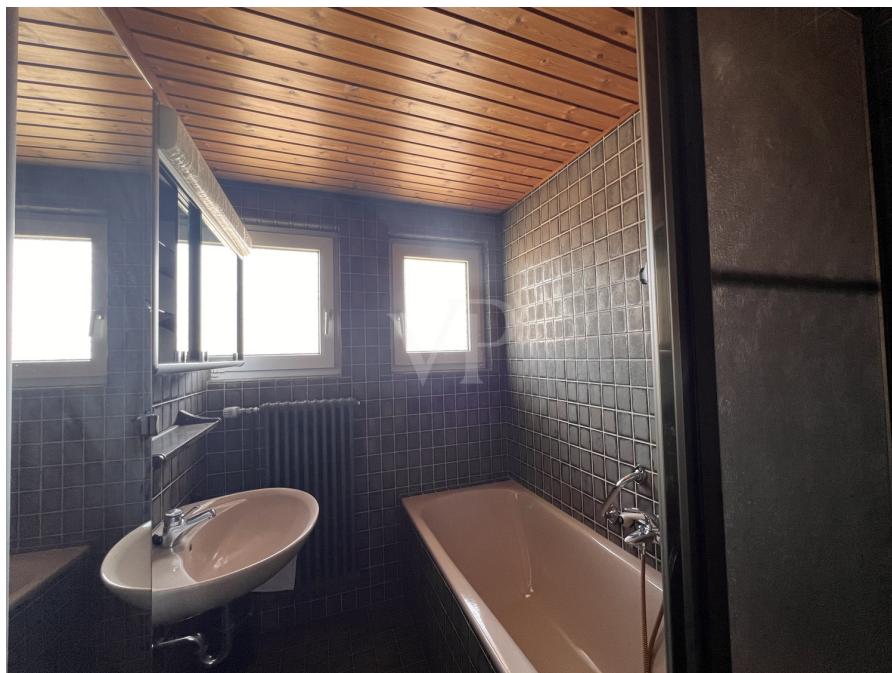
VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Az ingatlan

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:

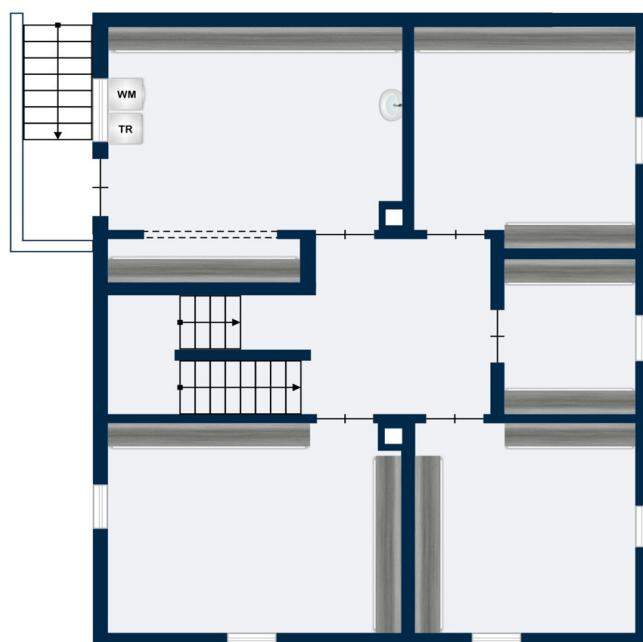
**07221 / 97 088 0**

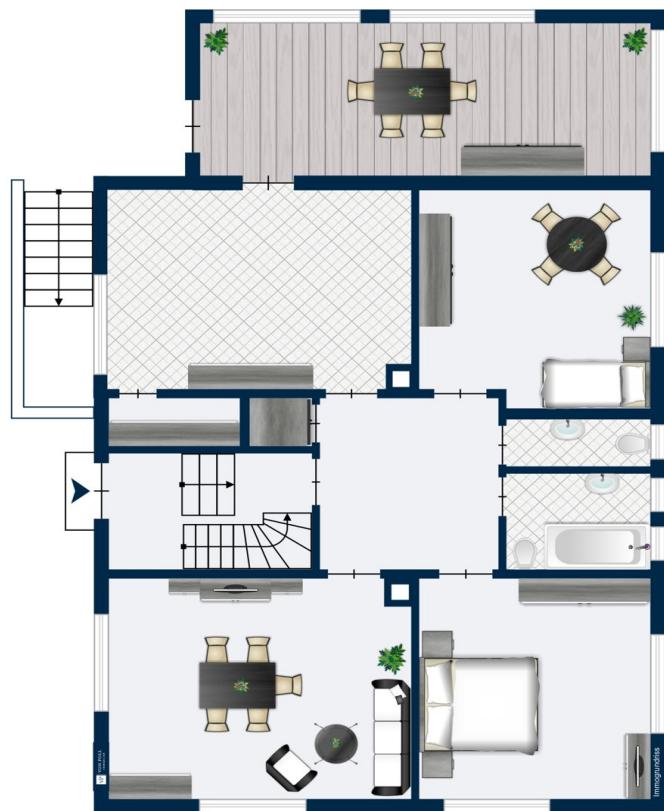
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

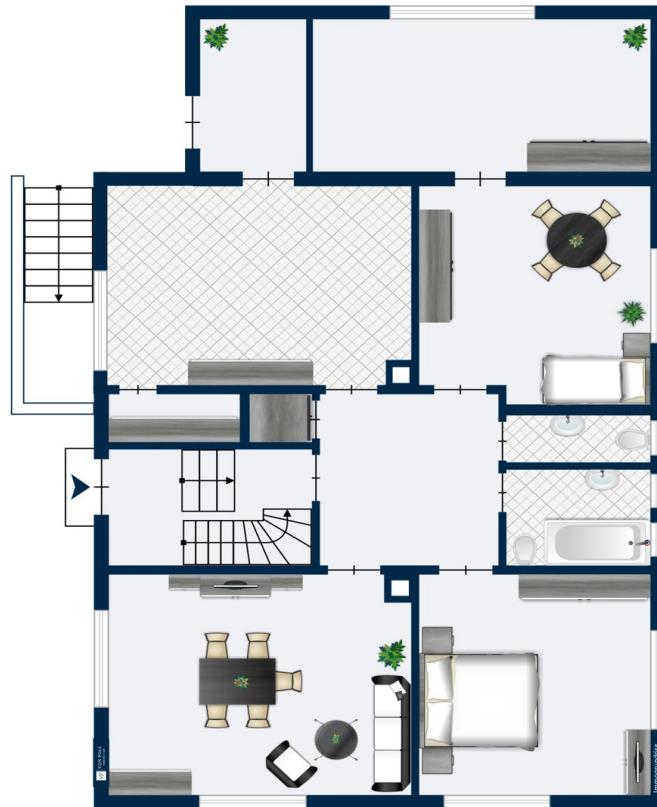
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## Az elso benyomás

Üdvözöljük leendo otthonában, egy körülbelül 160 m<sup>2</sup>-es tágas lakóterületű, kétlakásos házban, amely egy körülbelül 782 m<sup>2</sup>-es telken található. Összesen hat szobájával, köztük négy hálószobájával és két fürdoszobájával ez az ingatlan boséges teret kínál családok számára, vagy a lakás és a munka kombinációjának. Az 1958-ban épült, masszív ház felújításra szorul, így lehetősége nyílik személyre szabni. A teto szigetelt, és néhány ablakot már modern, dupla üvegezésű PVC ablakokra cseréltek. Néhány dupla üvegezésű fa ablak is található. A nappalikban parketta, szonyeg és járólap keveréke borítja a padlót, ami kellemes légkört teremt. A ház egyik fénypontja a felső emeleten található télikert, amely további helyet biztosít a pihenéshez vagy az étkezéshez. A földszintre az udvarról nyíló különálló, részben fedett bejárat diszkrét hozzáférést biztosít. Ezenkívül minden két lakóegység saját tárolóhelyiséggel rendelkezik, ami további tárolóhelyet biztosít. A földszinten beépített konyha beépített kamrával és természetes fényvel megvilágított fürdoszobák teszik teljessé a lakóteret. A kombinált olaj- és fafutás mellett a központi futás is biztosítja a kellemes beltéri klímát. Az ingatlanhoz három pincehelyiség tartozik, amelyek boséges tárolási lehetőséget biztosítanak. A háztartási helyiségből közvetlen kijárat nyílik a kültérre, így megkönnítve a házimunkát. Az ingatlanhoz egy nagy, teljesen bekerített kert tartozik, amely alkalmas zöldség- és dísznövénytermesztésre egyaránt, és számos tevékenységhez kínál teret. Itt szabadidos tevékenységekhez, valamint saját növények termesztéséhez vagy egyszerűen a szabadban való pihenéshez is alkalmas kertek találhatók. Egy további melléképület funkcionális extrákat kínál: három garázs rengeteg helyet kínál jármuveknek vagy hobbi muhelyeknek, valamint további tárolási lehetőségeket. Kényelmes különböző vízcsatlakozások is rendelkezésre állnak, így a kertészkedés és a kisebb kültéri projektek is könnyebbek. A sokoldalú helyiségelrendezés és a meglévo infrastruktúra rugalmasságot kínál, így a lakhatási igények széles skáláját kielégíti. Akár új otthont keres családjának, akár egy olyan ingatlant, amely ötvözi az életet és a munkát – ez a ház tökéletes alapot nyújt. További információkért vagy megtekintési időpont egyeztetése érdekében forduljon hozzánk bizalommal. Örömmel segítünk Önnek új otthona megtalálásában.

VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Részletes felszereltség

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Parkett
- Fliesen
- Teppich
- Einbauküche
- Tageslichtbäder
- Kellerräume
- Hauswirtschaftsraum

VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Minden a helyszínrol

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Thermalheilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort, sowie als Medien-, Kunst und internationale Festspielstadt. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt mit dem wohlerhaltenen Charme der Belle Epoche. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas ist auch Unesco Welterbe.

Die angebotene Immobilie befindet sich in Baden-Baden Sandweier. Sandweier ist ein Stadtteil und eine beliebte Wohnlage mit ca. 4.300 Einwohnern. Durch seine gute Infrastruktur ist Sandweier sehr gefragt.

Baden-Baden liegt verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A 5 (Basel–Frankfurt) und A 8 (Karlsruhe–Stuttgart–München) sowie an den Bundesstraßen B 3 und B 500. In kürzester Zeit erreichen Sie den internationalen Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster sowie die interkontinentalen Flughäfen Stuttgart und Frankfurt am Main und haben somit einen uneingeschränkten Anschluss an den weltweiten Luftverkehr. Baden-Baden ist an den gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) angeschlossen, mit dem Sie bis nach Landau, Heilbronn und Stuttgart gelangen. Mit dem ICE der Deutschen Bahn fahren Sie bequem von und nach Baden-Baden.

Entfernung zur Bundesstraße B 3 ca. 1 Km

Entfernung zur Autobahn A 5 ca. 2 Km

Entfernung nach Rastatt ca. 4 Km

Entfernung zur Autobahn A 8 ca. 40 Km

Entfernung zum Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster ca. 15 Km

Entfernung zum Flughafen Stuttgart ca. 100 Km

Entfernung zum Flughafen Frankfurt a.M. ca. 170 Km

Entfernung zum Hauptbahnhof Baden-Baden (ICE) ca. 3 Km

**VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

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.

**VP azonosító: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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