

Hügelsheim

# Kétlakásos ház tágas telekkel Hügelsheimben

VP azonosító: 25011031

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

VÉTELÁR: 645.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 227 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 803 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

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

VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25011031                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 227 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 7                                    |
| Hálósobák             | 6                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 1971                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 645.000 EUR   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernizálás / felújítás | 2003  |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Hasznos terület          | ca. 100 m²  |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Áttekintés: Energia adatok

|  |            |
|--|------------|
| Energiaforrás  | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 04.11.2035 |
| Energiaforrás  | Olaj       |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény  | 216.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1972                       |

VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

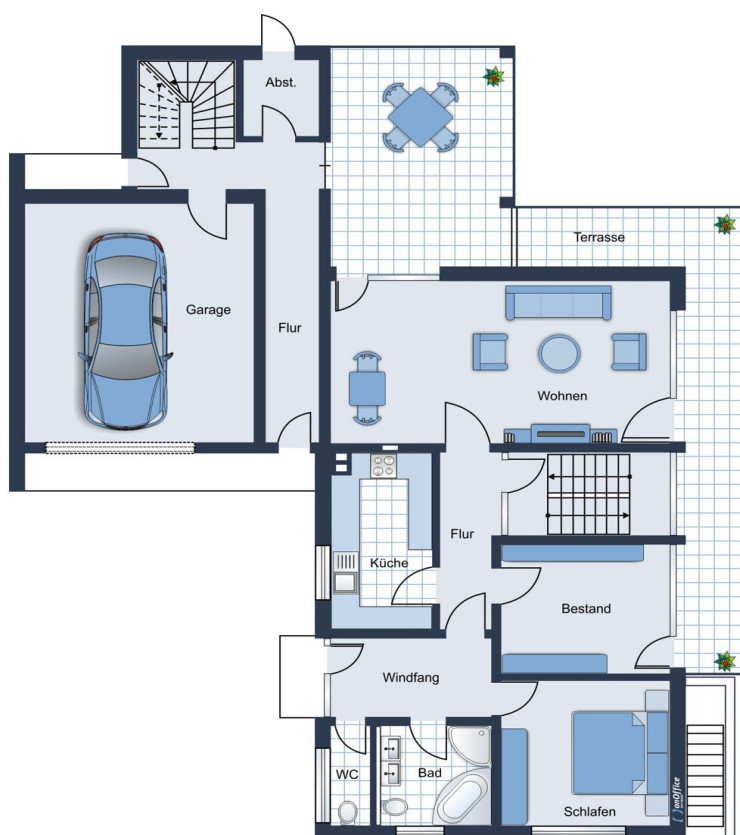
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

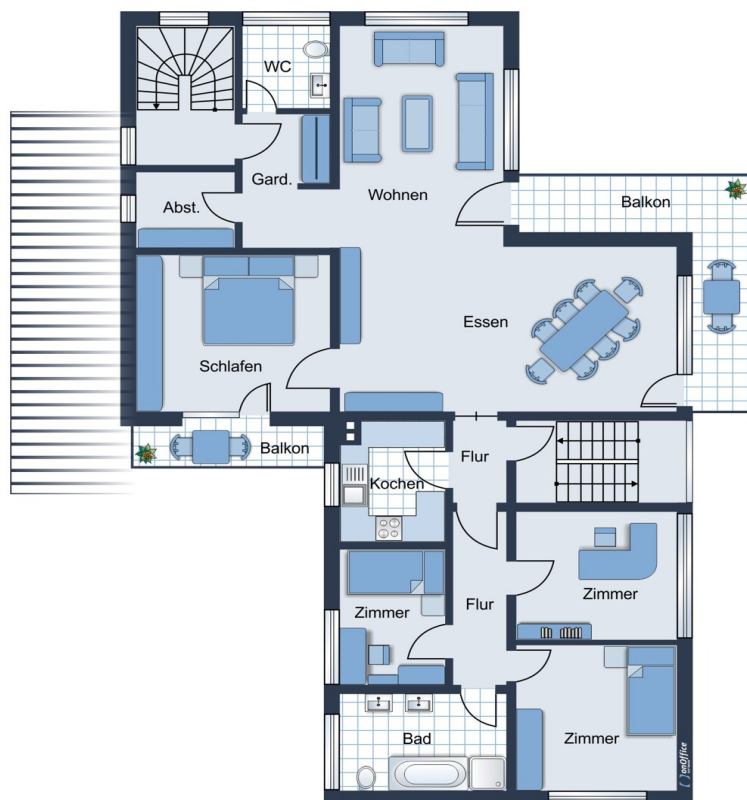
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Alaprajzok







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

VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Az első benyomás

Ez a tágas, 1972-ben épült kétlakásos ház egy körülbelül 803 m<sup>2</sup>-es, napos telken fekszik. A földszinti, körülbelül 87 m<sup>2</sup>-es lakás két hálószobával, konyhával, természetes megvilágítású fürdőszobával, vendég-WC-vel és étkezős nappalival rendelkezik. A felső emeleti, körülbelül 140 m<sup>2</sup>-es lakás négy hálószobából, konyhából, két természetes megvilágítású fürdőszobából, tárolóhelyiségből és étkezős nappaliból áll. Az elrendezés egyszerre funkcionális és rugalmas. A földszinten egy tágas elosztó található, ahonnan a különböző lakóterekbe lehet bejutni. Az otthon szíve a nappali és étkező, ahonnan a nagy, körbefutó teraszra lehet kijutni. Ez a kültéri tér a szomszédos, tágas kert élvezetére csábít. A beépített konyha minden szükséges készülékkel felszerelt. Különös vonzeró a két különálló erkély, amelyek további lehetőséget biztosítanak a szabadterei kikapcsolódásra. Több szobában a padlótól a mennyezetig érő ablakok biztosítják a kellemes természetes fényt. A padlóburkolat parketta, járólap és egyes helyiségekben laminált padló között változik. A földszinti vízvezetékeket 2003-ban cserélték. Ugyanebben az évben elkészült a felső emelet bővítése, amely további lakóteret hozott létre, valamint a víz- és elektromos vezetékeket is felújították. Az ingatlan három, természetes fénnel megvilágított fürdőszobája funkcionálisan kialakított és bőséges helyet kínál a mindennapi használatra. Az ingatlanhoz két kültéri parkolóhely és egy garázs tartozik. A ház egy csendes, rendezett lakóövezetben található. A mindennapi szükségleteket kielégítő üzletek, óvodák, iskolák és tömegközlekedési kapcsolatok könnyen megközelíthetők. A közelben szabadidős lehetőségek is találhatók, így könnyen élvezheti az aktív és pihentető órákat otthonától távol. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot a megtekintéshez, hogy saját szemével láthassa az ingatlan számos lehetőségét.

VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim**

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

## 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 felelősségkizárásához*

---

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