

Hügelsheim

Kétlakásos ház tágas telekkel Hügelsheimben

VP azonosító: 25011031



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 227 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 803 m²

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 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	495.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2003
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	04.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	216.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány 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

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

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

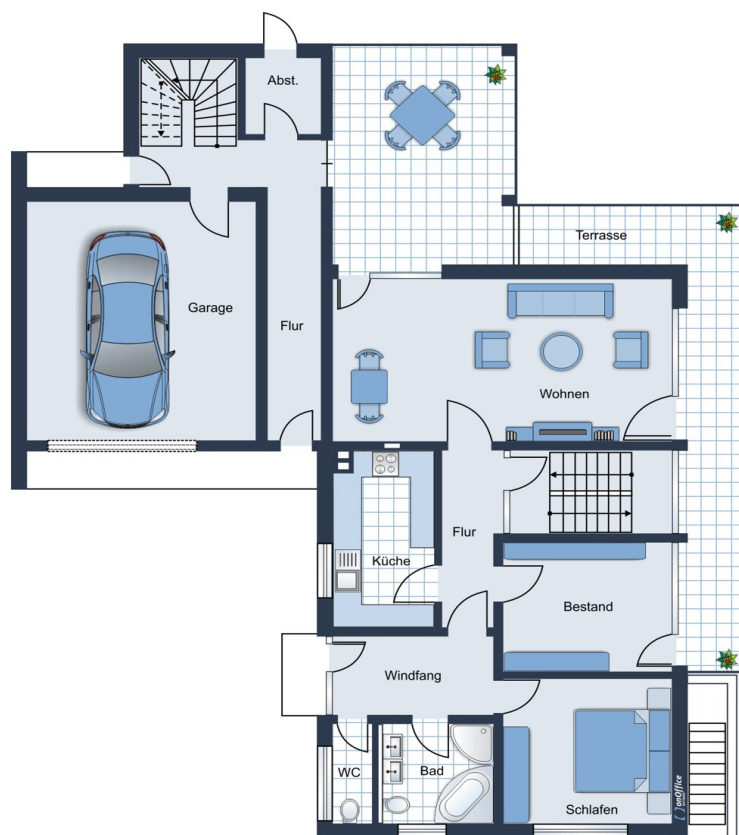
07221 / 97 088 0

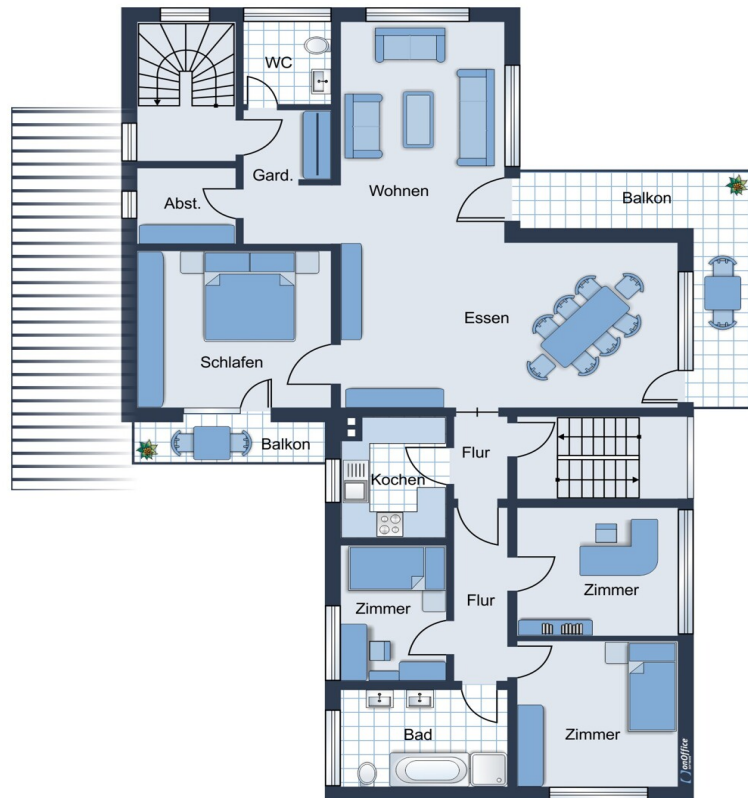
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

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 m²-es, napos telken fekszik. A földszinti, körülbelül 87 m²-es lakás két hálószobával, konyhával, természetes megvilágítású fürdőszobával, vendég-WC-vel és étkező nappalival rendelkezik. A felső emeleti, körülbelül 140 m²-es lakás négy hálószobából, konyhából, két természetes megvilágítású fürdőszobából, tárolóhelyiségből és étkező nappaliból áll. Az elrendezés egyszerűen 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 mennyezeti égő ablakok biztosítják a kellemes természetes fényt. A padlóburkolat parketta, járólappal és egyes helyiségekben laminált padló között változik. A földszinti vízvezetékcsereket 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 fényrel 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 találhatóak, 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 helyszínrol

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/(m²*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 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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com