

Badenweiler

## Csodálatos kilátás Badenweilerben! +++ 2 szobás apartman +++ Parkolóhely benne van az árban!

VP azonosító: 24429110



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

VÉTELÁR: 195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 61 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2



VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler

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



VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler

## Áttekintés

VP azonosító	24429110
Hasznos lakótér	ca. 61 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1968
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	195.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2007
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 5 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély



VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.09.2028
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	120.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968



VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan





VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan





VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan





VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan





VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan





**VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler**

## Az ingatlan

A full-page background image featuring a middle-aged man with grey hair and a beard, wearing a dark blue suit, white shirt, and dark tie. He is holding a black folder or book under his left arm and has his right hand in his pocket. He is looking off to the side with a slight smile. The background shows a bright, modern office interior with large windows, white cabinetry, and a vase of flowers on a desk.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich.

A square QR code located in the bottom right corner of the page. It features the letters 'VP' in the center, indicating it links to Von Poll Immobilien services.

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





VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan





VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan





VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler

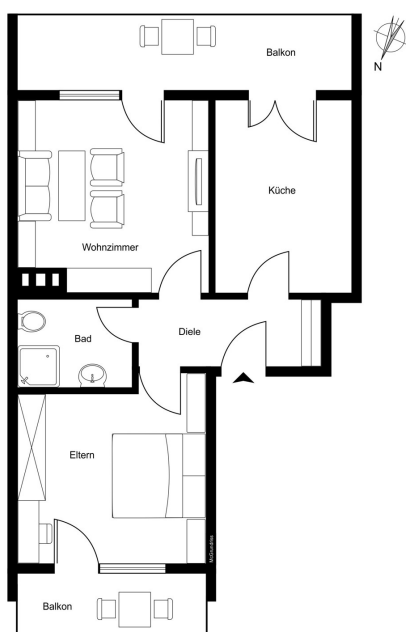
## Az ingatlan





VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan





VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan





**VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler**

## Az elso benyomás

In wunderschöner Lage in Badenweiler steht diese praktisch geschnittene 2 - Zimmer Eigentumswohnung zum Verkauf. Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung für Singles oder Paare, wie auch als Kapitalanlage zur Vermietung.

Das Apartment befindet sich im 1. OG in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus. Es befinden sich 6 Parteien im Haus. Das Treppenhaus wurde im Oktober frisch gestrichen.

Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Balkone mit Nord - Westausrichtung mit einem traumhaften Ausblick über Badenweiler und die malerische Umgebung. Der rückwärtige, größere Süd - Ost - Balkon liegt an Wohnzimmer und Küche an.

Sowohl das Wohnzimmer wie auch das Schlafzimmer und die Küche haben einen Zugang zum Balkon. Die hellen Räume und der praktische Schnitt machen diese Wohnung zu einem kleinen Juwel. Die Böden in Wohn- und Schlafzimmer wurden vor kürzerer Zeit mit einem modernen Laminatbelag erneuert. Im Flur, Bad und Küche sind helle Fliesen verlegt.

Das mittig liegende Bad hat eine ebenerdige Dusche und verfügt über eine Lüftungsanlage. Die Beleuchtung erfolgt über Deckenspots.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig. Mittelfristig sollten die Fenster (3 Fenster-Tür-Elemente) in Absprache und Mitfinanzierung mit der Wohnungseigentümergeinschaft erneuert werden. Die Wohnung ist jedoch sofort vollwertig nutzbar.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz vor dem Gebäude.

Ein Kellerabteil, sowie ein Anschluss und Platz im Gemeinschaftswaschraum ist ebenso Bestandteil des Angebots.

Die Wohnung steht ab sofort zum Bezug frei.



**VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler**

## Részletes felszereltség

- 2 Balkone: Süd - Ost - Ausrichtung mit malerischer Fernsicht, sowie Nord - Westausrichtung
- Küche und Wohnzimmer mit Zugang zum Nord - Westbalkon
- Bad mit begehbare Dusche und Deckenspots
- Böden in Wohn- und Schlafzimmer wurden vor kürzerer Zeit erneuert (Laminatbelag)
- Kellerabteil
- . Außenstellplatz



**VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler**

## Minden a helyszínról

Badenweiler, der wunderschöne, traditionsreiche Kurort mit rund 4.200 Einwohnern, wunderschön gelegen im Markgräflerland am Rande des südwestlichen Schwarzwalds. In Badenweiler fühlen Sie sich rundum wohl. Hier genießt man eine klimatisch besonders günstige Lage, denn der Ort profitiert von einer warmen Luftströmung aus Südwesten und ist nach Osten durch die Berge des Schwarzwalds vom kalten Kontinentalklima abgeschirmt. In diesem fast mediterranen Klima gedeihen sogar südländische Gewächse. Damit zählt Badenweiler zu den wenigen Orten Deutschlands, in denen festgepflanzte Palmen den Winter im Freien überstehen. Neben dem Kurpark zählen die Cassiopeia-Therme, das Großherzogliche Palais, die Ruine Burg Baden und das Belvedere zu den weithin bekannten Sehenswürdigkeiten des Ortes.

Badenweiler ist idealer Ausgangspunkt für Ausflüge oder Shoppingtrips in die Umgebung: Freiburg im Breisgau im Norden und Basel im Süden sind jeweils nur ca. 30 km entfernt. Das südliche Elsaß mit den Städten Mülhausen und Colmar erreichen Sie ebenfalls schnell und bequem mit Ihrem Fahrzeug oder vielen Angeboten des PNV.



VP azonosító: 24429110 - 79410 Badenweiler

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24429110 - 79410 Badenweiler

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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