

Badenweiler

# Történelmi sorház 2 apartmannal, terasszal, garázzsal és 3 parkolóhellyel +++ felújítva és modernizálva

VP azonosító: 25429090



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

VÉTELÁR: 850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 330 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 282 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler

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

VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler

## Áttekintés

VP azonosító	25429090
Hasznos lakótér	ca. 330 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1903
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	850.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2004
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 30 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler

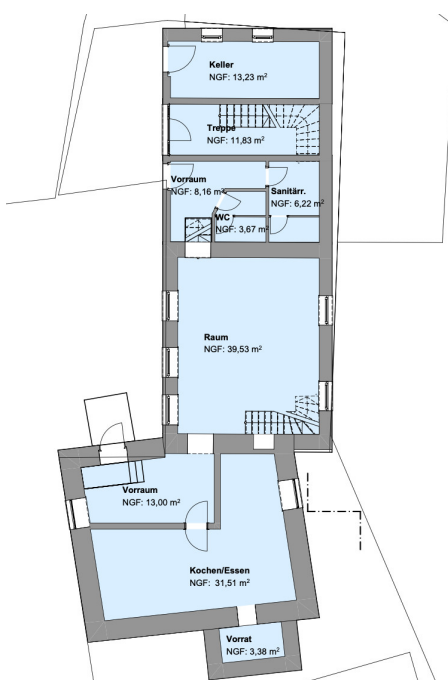
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	58.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1903

VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan





VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler

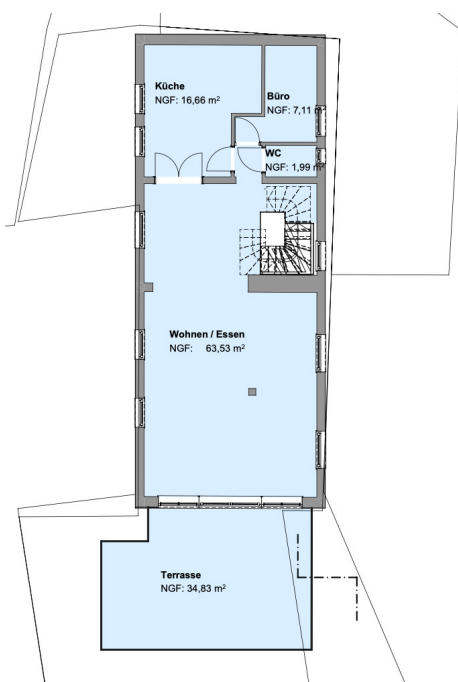
## Az ingatlan





VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan





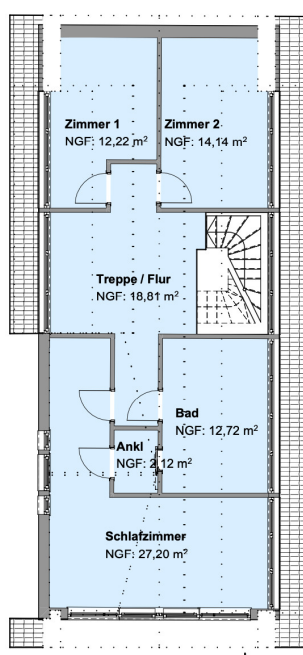
VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan





VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler

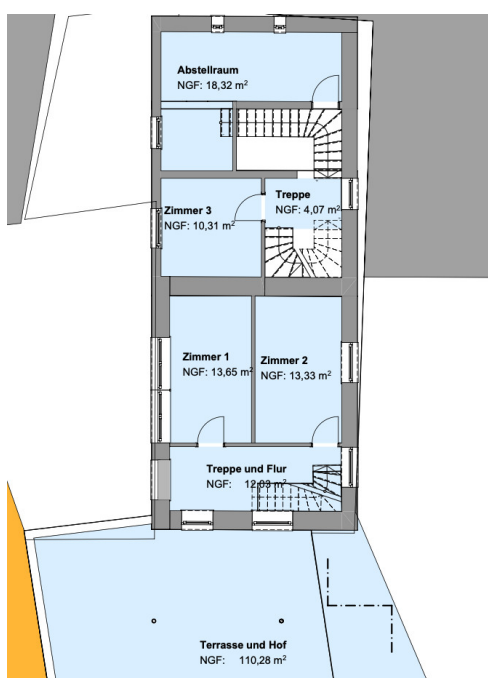
## Az ingatlan





VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler

## Az ingatlan



West



S-01

Schnitt

1:100

**VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler**

## Az elso benyomás

Die Ursprünge dieser reizenden Immobilie, einem gepflegten Zweifamilienhaus im Stil eines historischen Stadthauses, reichen in etwa in das Jahr 1900 zurück. Sie bietet Ihnen insgesamt eine Wohnfläche von ca. 330 m² auf einem Grundstück von etwa 282 m². Das Haus vereint klassischen Altbauflair mit modernen Annehmlichkeiten und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als großzügiges Wohnhaus mit zwei separaten Wohnungen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet insgesamt zehn Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Raumhöhen von teilweise 2,95 Metern und der großzügige, offene Grundriss schaffen ein luftiges und einladendes Wohngefühl. Die umfassende Modernisierung erfolgte 2003/2004.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss befindet sich die größere, elegante Wohnung. Hier erwartet Sie eine große, offene Küche mit Gaskochinsel, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer großzügigen Dachterrasse, die ausreichend Privatsphäre bietet. Das Dachgeschoss selbst ist mit einer Galerie und großen Fensterflächen ausgestattet, die viel Tageslicht hereinlassen und eine angenehme Atmosphäre schaffen. Das Hauptschlafzimmer grenzt direkt an eine geräumige Ankleide an, die wiederum einen direkten Zugang zum Badezimmer bietet, das mit Badewanne und Dusche ausgestattet ist. Zusätzlich gibt es zwei Kinderzimmer mit schöner Aussicht sowie ein Büro im Obergeschoss. Ein einladendes Gästezimmer mit Waschbecken befindet sich im Zwischengeschoss (EG/OG). Ein Heizung- und Werkraum sowie ein Weinkeller befinden sich ebenfalls in diesem Bereich des Hauses.

Die zweite Wohnung im Erdgeschoss bietet ebenfalls großen und variabel nutzbaren Raum. Sie vereint eine moderne Küche aus früherer professioneller Nutzung mit einem großzügigen Wohnbereich, der sich ideal für eine weitere Aufteilung und somit für eine Erweiterung der beruflichen oder wohnlichen Nutzung eignet. Eine große, ebenerdige und überdachte Terrasse mit südlicher Ausrichtung sowie ein zusätzlicher Hof bieten direkten Zugang zur Garage und viel Platz für Außennutzung.

Die beiden Wohnung sind durch eigene Hauseingangstüren zugänglich.

Die gesamte Immobilie ist mit einer modernen Zentralheizung aus dem Jahr 2003 und einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet, welche für behagliche Wärme in den Wintermonaten sorgt. Die hervorragende Energieeffizienz zeigt sich in der Effizienzklasse

"B". Eine Garage und zwei, bei Bedarf auch erweiterbar auf drei Außenparkplätze stehen zur Verfügung, um den Komfort für Bewohner und Gäste gleichermaßen zu gewährleisten.

Dieses Zweifamilienhaus besticht durch seinen charmanten Altbaucharakter, sichert modernem Wohnkomfort und bietet insbesondere für größere Familien oder Menschen mit Bedarf an Raum für Beruf und Freizeit eine ideale Lösung. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um die vielseitigen Möglichkeiten dieser einmaligen Immobilie kennenzulernen.



VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler

## Részletes felszereltség

Anwesen im Stadthausstil in schöner Ortslage  
2 Einheiten - geteilt  
Nutzung als Wohnhaus oder kombiniert Wohnen Arbeiten  
Baujahr ca. 1900 / Vollsanierung 2004  
Raumhöhe teilweise 2,95m  
Zwei Terrassen mit je ca. 40 Quadratmetern  
Garage  
Außenstellplätze  
Zwei Einbauküchen  
Raumaufteilung teilweise veränderbar

**VP azonosító: 25429090 - 79410 Badenweiler**

## Minden a helyszínról

Badenweiler, traditionsreicher 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. 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: 25429090 - 79410 Badenweiler

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.  
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.



VP azonosító: 25429090 - 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)