Gaggenau / Selbach

# 3 Zimmer Wohnung mit unverbaubarem Weitblick.

***Codice oggetto: 23011021***

**PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67 m$^2$ • VANI: 3**

**Codice oggetto: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 23011021 |
| Superficie netta | ca. 67 m² |
| Vani | 3 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1972 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 195.000 EUR |
| Appartamento | Piano |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 25 m² |
| Caratteristiche | Balcone |

**Codice oggetto: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | Riscaldamento autonomo |
| Riscaldamento | Elettro |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.09.2028 |
| Fonte di alimentazione | Elettrico |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 225.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | D |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972 |

**Codice oggetto: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach**

# La proprietà

**Codice oggetto: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach**

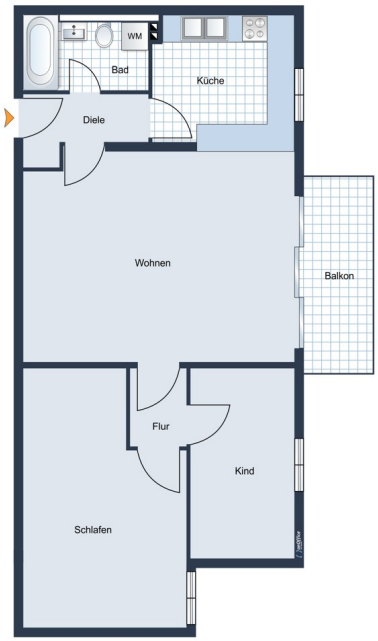
# La proprietà

**Codice oggetto: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach**

# La proprietà

**Codice oggetto: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach**

# La proprietà




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

**Codice oggetto: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach**

# Una prima impressione

Diese sonnige, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit einem Balkon bietet Ihnen eine fantastische Aussicht ins Murgtal und auch auf den Merkur. Hier lassen sich, bedingt durch die Südlage, wunderbare Zeiten auf den ganztägigen sonnigen Balkon verbringen.
Die Aufteilung der ca. 67 m² Wohnfläche ist sehr ansprechend, die Zimmer sind großzügig geschnitten. Hier fällt vor allem das große Wohnzimmer mit der Fensterfront und dem Zugang zum Balkon auf.
Die Räume bedürfen der Auffrischung und Renovierung und können so nach Ihren eigenen Vorstellungen gestaltet werden.
Die Wohnung ist von der Garage aus Barrierefrei zu erreichen. Die Wohnfläche ist aufgeteilt in Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Küche und Flurbereich.
Außerdem gehört zu der Wohnung noch ein Kellerraum, eine Garage die im Preis mit enthalten ist und ein Stellplatz.

**Codice oggetto: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach**

# Dettagli dei servizi

- Badezimmer mit Badewanne
- Boden-Fliesen
- Teppichboden
- Elektro-Heizung

**Codice oggetto: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach**

# Tutto sulla posizione

Selbach ist ein Stadtteil von Gaggenau im baden-württembergischen Landkreis Rastatt. Der einst selbständige Ort, erstmals erwähnt im Jahr 1243, wurde am 1. April 1970 zu Gaggenau eingemeindet.
Von Selbach aus erreichen Sie Baden-Baden in wenigen Autominuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich teilweise in Selbach oder sind in wenigen Autominuten sowohl in Gaggenau als auch in Baden-Baden zu erreichen.
Busse der Baden-Badener Verkehrsbetriebe verbinden Selbach sowohl mit Gaggenau als auch mit Baden-Baden und verkehren regelmäßig.
Über die B 462 gelangt man sowohl in das Murgtal als auch auf den Zubringer zur BAB A 5 und nach Rastatt.
Kindergarten und eine Grundschule befinden sich im Ort.

**Codice oggetto: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.9.2028.
Endenergiebedarf beträgt 225.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 ein 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.

**Codice oggetto: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden
Tel.: +49 7221 - 97 088 0
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com