

Baden-Baden / Sandweiler

# Casa bifamiliare con ampio terreno e annessi

Codice oggetto: 25011018



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 782 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

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

**Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25011018
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>222.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>24.06.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1992</b>

**Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà



**Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

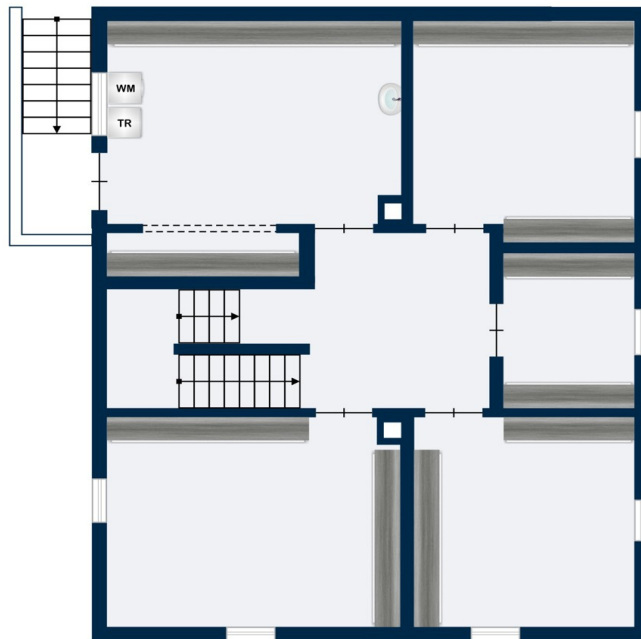


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

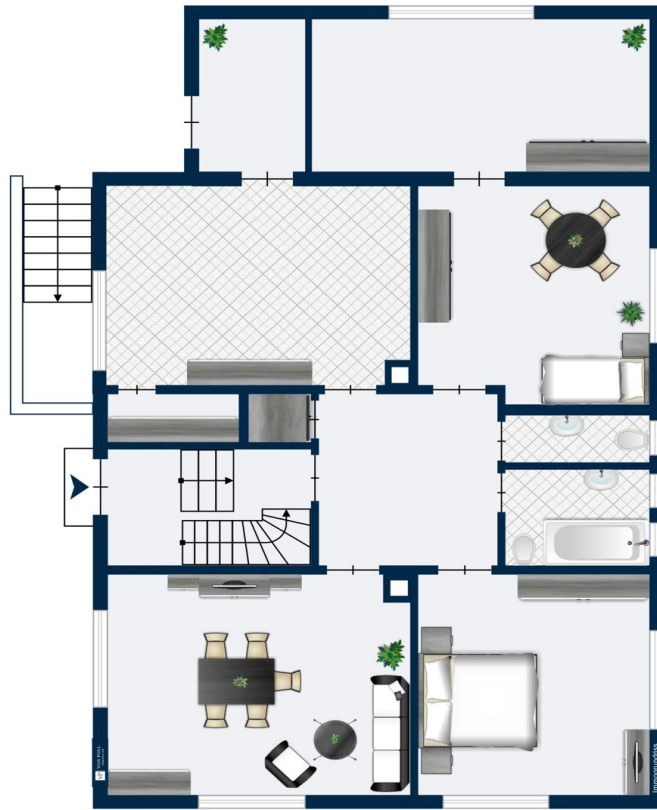
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra futura casa, una casa bifamiliare con una generosa superficie abitabile di circa 160 m<sup>2</sup>, situata su un terreno di circa 782 m<sup>2</sup>. Con un totale di sei stanze, di cui quattro camere da letto e due bagni, questa proprietà offre ampio spazio per famiglie o per una combinazione di vita e lavoro. Costruita nel 1958, la solida casa necessita di alcuni lavori di ristrutturazione, offrendovi la possibilità di personalizzarla. Il tetto è stato isolato e alcune finestre sono già state sostituite con moderne finestre in PVC con doppi vetri. Sono presenti anche alcune finestre in legno con doppi vetri. Le zone giorno sono caratterizzate da un mix di parquet, moquette e piastrelle, che creano un'atmosfera confortevole. Un punto forte della casa è la veranda al piano superiore, che offre ulteriore spazio per rilassarsi o pranzare. L'ingresso separato, parzialmente coperto, al piano terra dal cortile garantisce un accesso discreto. Inoltre, entrambe le unità abitative dispongono di ripostigli privati, che offrono ulteriore spazio di archiviazione. Una cucina attrezzata al piano terra con dispensa integrata e bagni con luce naturale completano la zona giorno. Oltre a un sistema di riscaldamento combinato a gasolio e legna, il riscaldamento centralizzato garantisce un clima interno confortevole. La proprietà comprende tre locali seminterrati con ampi spazi di stoccaggio. Il ripostiglio ha accesso diretto all'esterno, facilitando i lavori domestici. La proprietà vanta un ampio giardino completamente recintato, adatto sia per l'orto che per l'uso ornamentale, che offre spazio per una varietà di attività. Qui troverete spazio per attività ricreative, così come giardini per coltivare le vostre piante o semplicemente per rilassarvi all'aperto. Un'ulteriore dependance offre funzionalità extra: tre garage offrono ampio spazio per veicoli o laboratori per hobby, oltre a ulteriore spazio di stoccaggio. Sono inoltre disponibili comodi allacciamenti idrici esterni, che facilitano il giardinaggio e i piccoli progetti all'aperto. La versatile disposizione degli spazi e le infrastrutture esistenti offrono flessibilità per soddisfare un'ampia gamma di esigenze abitative. Che stiate cercando una nuova casa per la vostra famiglia o una proprietà che combini vita e lavoro, questa casa offre le basi perfette. Non esitate a contattarci per maggiori informazioni o per fissare una visita. Saremo lieti di assistervi nel vostro percorso verso la vostra nuova casa.

**Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## **Dettagli dei servizi**

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung**
- Holzfenster mit Isolierverglasung**
- Parkett**
- Fliesen**
- Teppich**
- Einbauküche**
- Tageslichtbäder**
- Kellerräume**
- Hauswirtschaftsraum**

**Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## **Tutto sulla posizione**

**Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Thermalheilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort, sowie als Medien-, Kunst und internationale Festspielstadt. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt mit dem wohlerhaltenen Charme der Belle Epoque. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas ist auch Unesco Welterbe.**

**Die angebotene Immobilie befindet sich in Baden-Baden Sandweier. Sandweier ist ein Stadtteil und eine beliebte Wohnlage mit ca. 4.300 Einwohnern. Durch seine gute Infrastruktur ist Sandweier sehr gefragt.**

**Baden-Baden liegt verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A 5 (Basel–Frankfurt) und A 8 (Karlsruhe–Stuttgart–München) sowie an den Bundesstraßen B 3 und B 500. In kürzester Zeit erreichen Sie den internationalen Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster sowie die interkontinentalen Flughäfen Stuttgart und Frankfurt am Main und haben somit einen uneingeschränkten Anschluss an den weltweiten Luftverkehr.**

**Baden-Baden ist an den gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) angeschlossen, mit dem Sie bis nach Landau, Heilbronn und Stuttgart gelangen. Mit dem ICE der Deutschen Bahn fahren Sie bequem von und nach Baden-Baden.**

**Entfernung zur Bundesstraße B 3 ca. 1 Km**

**Entfernung zur Autobahn A 5 ca. 2 Km**

**Entfernung nach Rastatt ca. 4 Km**

**Entfernung zur Autobahn A 8 ca. 40 Km**

**Entfernung zum Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster ca. 15 Km**

**Entfernung zum Flughafen Stuttgart ca. 100 Km**

**Entfernung zum Flughafen Frankfurt a.M. ca. 170 Km**

**Entfernung zum Hauptbahnhof Baden-Baden (ICE) ca. 3 Km**

**Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

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.

**Codice oggetto: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier**

## **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](mailto:baden.baden@von-poll.com)**

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

---

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