Hügelsheim

Casa bifamiliare con ampio terreno a Hügelsheim

Codice oggetto: 25011031

PREZZO D'ACQUISTO: 645.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 227 m^2 • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 803 m^2

Codice oggetto: 25011031 - 76549 Hügelsheim

- 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: 25011031 - 76549 Hügelsheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25011031
Superficie netta	ca. 227 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	645.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2003
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	04.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	216.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25011031 - 76549 Hügelsheim

La proprietà

Codice oggetto: 25011031 - 76549 Hügelsheim

La proprietà

Codice oggetto: 25011031 - 76549 Hügelsheim

La proprietà

Codice oggetto: 25011031 - 76549 Hügelsheim

La proprietà

Codice oggetto: 25011031 - 76549 Hügelsheim

La proprietà

Codice oggetto: 25011031 - 76549 Hügelsheim

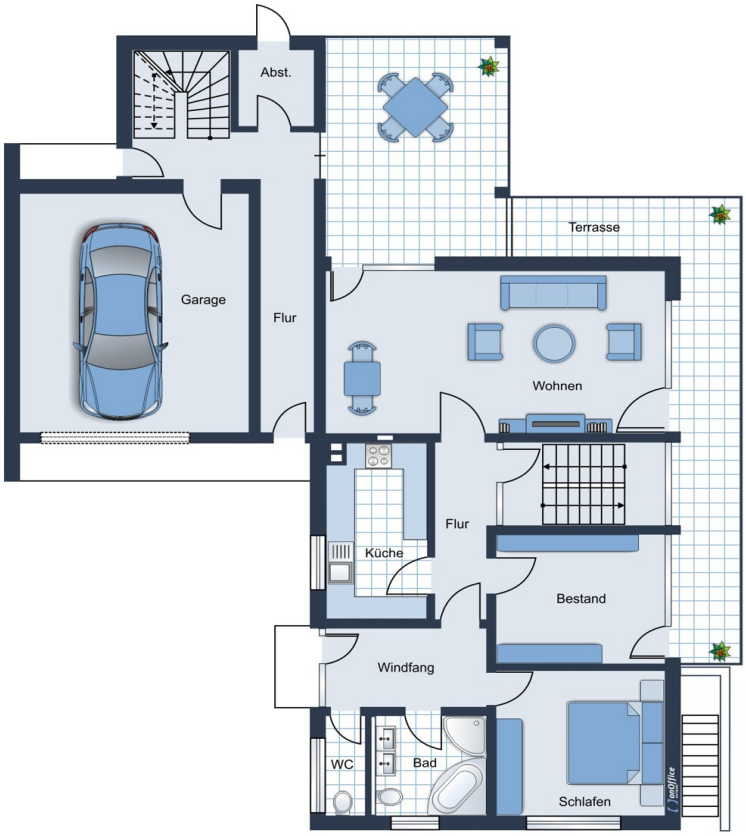
La proprietà

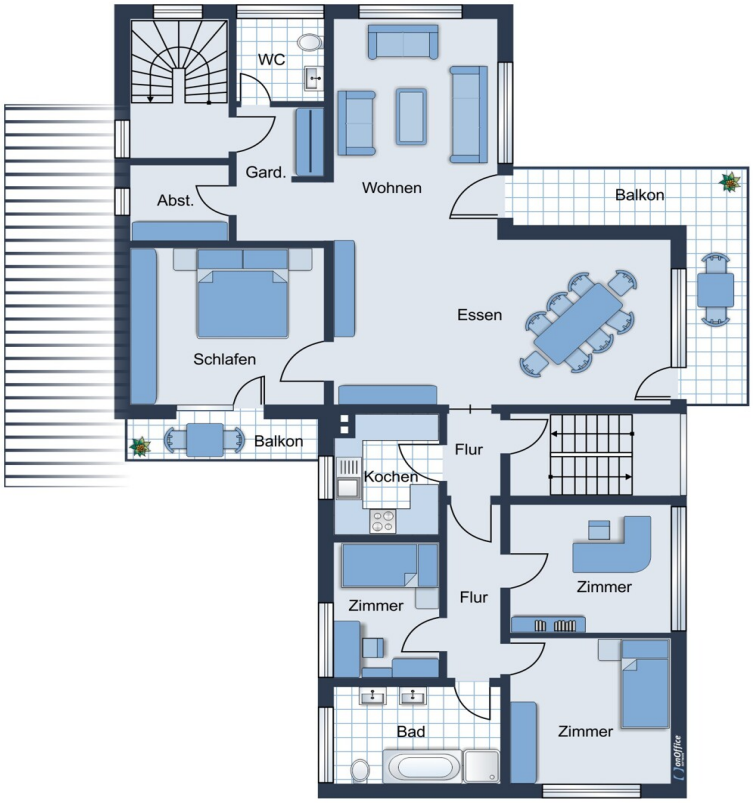
Codice oggetto: 25011031 - 76549 Hügelsheim

La proprietà

Codice oggetto: 25011031 - 76549 Hügelsheim

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: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Una prima impressione

Questa spaziosa casa bifamiliare, costruita nel 1972, sorge su un terreno soleggiato di circa 803 m². L'appartamento al piano terra, di circa 87 m², offre due camere da letto, una cucina, un bagno con luce naturale, un WC per gli ospiti e un soggiorno con zona pranzo. L'appartamento al piano superiore, di circa 140 m², comprende quattro camere da letto, una cucina, due bagni con luce naturale, un ripostiglio e un soggiorno con zona pranzo. La disposizione è funzionale e flessibile. Al piano terra si trova un ampio ingresso da cui si accede alle diverse zone giorno. Il cuore della casa è la zona giorno e pranzo con accesso all'ampia terrazza panoramica. Questo spazio esterno invita a godersi l'ampio giardino adiacente. La cucina componibile integrata è dotata di tutti gli elettrodomestici necessari. Un punto di forza sono i due balconi separati, che offrono ulteriori opportunità di relax all'aperto. Le finestre a tutta altezza in diverse stanze garantiscono una piacevole luce naturale. La pavimentazione varia tra parquet, piastrelle e, in alcune zone, laminato. Le tubature dell'acqua al piano terra sono state sostituite nel 2003. Nello stesso anno è stato completato un ampliamento al piano superiore, creando ulteriore spazio abitativo, e sono state rinnovate anche le linee idriche ed elettriche. I tre bagni della proprietà, dotati di luce naturale, sono progettati in modo funzionale e offrono ampio spazio per l'uso quotidiano. La proprietà comprende due posti auto esterni e un garage. La casa si trova in una tranquilla zona residenziale. Negozi per le necessità quotidiane, asili, scuole e collegamenti con i mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili. Anche le opportunità ricreative si trovano nelle vicinanze, rendendo facile godersi ore di attività e relax lontano da casa. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per scoprire di persona le numerose possibilità offerte da questa proprietà.

Codice oggetto: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Bodenbelag teilweise Parkett / Fliesen / Laminat
- Große umlaufende Terrasse
- Großer Garten
- 2 Balkone
- 2003 Anbau der Wohnung im Obergeschoss
- Überdachte Terrasse

Codice oggetto: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Tutto sulla posizione

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 Badesee 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.

Codice oggetto: 25011031 - 76549 Hügelsheim

Ulteriori informazioni

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 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: 25011031 - 76549 Hügelsheim

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