

Badenweiler

# Bungalow in collina, vicino alla natura, con vista meravigliosa e garage doppio

Codice oggetto: 24429090



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 591 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24429090 - 79410 Badenweiler

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

Codice oggetto: 24429090 - 79410 Badenweiler

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 24429090                             |
| Superficie netta    | ca. 130 m²                           |
| Vani                | 4.5                                  |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1965                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 595.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 67 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

Codice oggetto: 24429090 - 79410 Badenweiler

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 99.80 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.10.2028  | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1965                                |

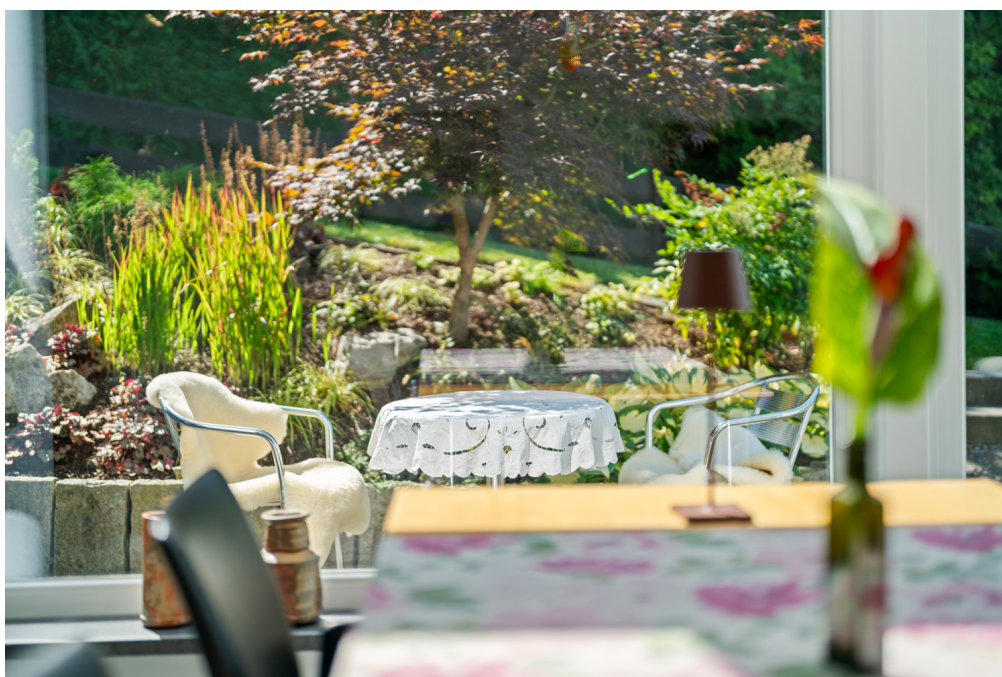
Codice oggetto: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



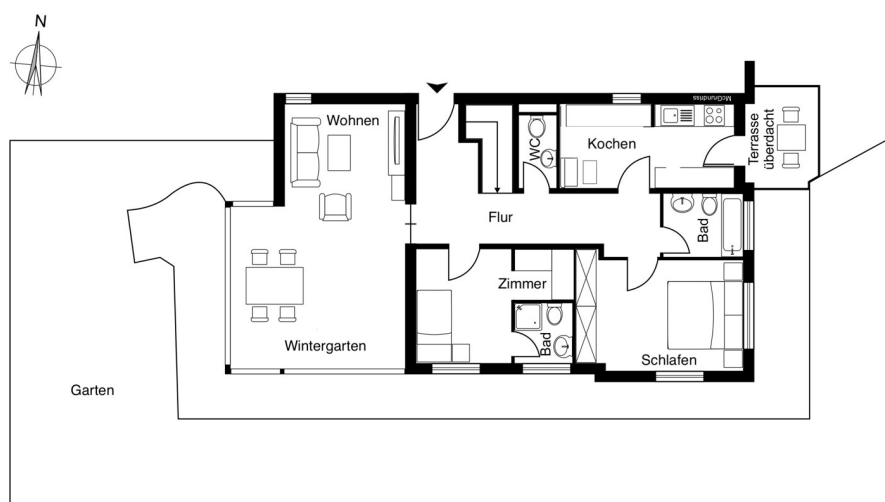
Codice oggetto: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



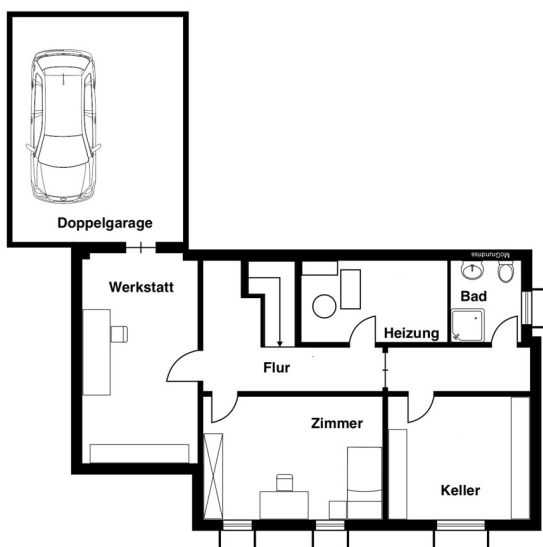
Codice oggetto: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 24429090 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 24429090 - 79410 Badenweiler

## Una prima impressione

Questo grazioso bungalow, costruito nel 1965, è in ottime condizioni e colpisce per la sua planimetria ben progettata e i numerosi ammodernamenti. La casa è stata sottoposta a una completa ristrutturazione nel 2013 e successivamente modernizzata, adeguandola sotto molti aspetti agli standard abitativi moderni. Con una generosa superficie abitabile di circa 130 m<sup>2</sup>, la casa offre ampio spazio per le preferenze di design individuali. Sono disponibili complessivamente 4,5 locali, tra cui tre camere da letto ben proporzionate che offrono ampio spazio per il relax e la privacy. I tre bagni moderni sono elegantemente arredati e garantiscono un comfort adeguato per familiari e ospiti. Entrando nel bungalow, l'ingresso aperto e luminoso crea una piacevole sensazione di spaziosità. La zona giorno e pranzo è spaziosa e, grazie alle ampie finestre, offre una splendida vista sul giardino splendidamente curato. La cucina di alta qualità, completamente attrezzata, è comodamente posizionata accanto alla zona pranzo e offre ampio spazio per preparare delizie culinarie. Il bungalow colpisce anche per il suo concetto costruttivo ben studiato: l'efficiente combinazione di moderno riscaldamento centralizzato e confortevole riscaldamento a pavimento garantisce un clima interno piacevole tutto l'anno. Un altro punto di forza è l'ampio terreno di circa 591 m<sup>2</sup>, che offre una varietà di possibilità. Il giardino ben curato invita a soffermarsi all'aperto e offre ampio spazio per gli amanti del giardinaggio, aree gioco per bambini o momenti di relax nella natura. L'intero bungalow vanta materiali di alta qualità e caratteristiche contemporanee, selezionate durante la completa ristrutturazione. La disposizione spaziosa, le luminose zone giorno e le condizioni impeccabili conferiscono alla proprietà un fascino particolare. Pratici locali accessori come una lavanderia, un ampio garage doppio e posti auto esterni completano l'offerta. La posizione residenziale tranquilla e ben tenuta ai margini del bosco invita a godersi passeggiate rilassanti e rigeneranti, offrendo al contempo un ottimo accesso ai servizi locali. Negozi, scuole e asili sono tutti facilmente raggiungibili. Nel complesso, il bungalow è ben integrato nel villaggio e offre al contempo un contatto tangibile con la natura. Lasciatevi impressionare in prima persona da questa splendida proprietà!

Codice oggetto: 24429090 - 79410 Badenweiler

## Tutto sulla posizione

Badenweiler besticht als kleine, wohlhabende Gemeinde mit einer reifen und beständigen Gemeinschaft, die durch ihre ruhige und sichere Wohnumgebung überzeugt. Die exklusive Lage als renommierter Gesundheits- und Wellnessstandort, kombiniert mit einer ausgezeichneten Anbindung an die nahe Großstadt Freiburg, schafft eine ideale Balance zwischen naturnaher Erholung und urbaner Infrastruktur. Die bewusste Begrenzung von Neubauprojekten unterstreicht den Anspruch, den besonderen Charakter des Ortes zu bewahren, was langfristig für Stabilität und Wertbeständigkeit sorgt – ein Umfeld, das besonders Ruhe und Sicherheit ausstrahlt.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die speziell für Senioren von hohem Wert sind. Die Klinik Park-Therme ist in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar und garantiert eine erstklassige medizinische Versorgung in nächster Nähe. Ergänzt wird dies durch die Markgrafen Apotheke, ebenfalls in einem angenehmen Spaziergang von rund sechs Minuten, die eine verlässliche Anlaufstelle für Gesundheit und Wohlbefinden darstellt. Für weiterführende medizinische Bedürfnisse sind renommierte Krankenhäuser und Facharztpraxen in der Region gut erreichbar, wobei der nahegelegene Busbahnhof Vitteler Platz in nur sechs Minuten zu Fuß eine bequeme Verbindung zu umliegenden Gesundheitszentren bietet.

Für die tägliche Lebensqualität sorgen charmante Cafés und Restaurants wie die Alemannenstube oder das Café Kännle, die in einem entspannten Spaziergang von etwa vier Minuten erreichbar sind und zum genussvollen Verweilen einladen. Die gepflegten Parks und Grünanlagen, darunter der Kurpark und der Park der Sinne, liegen nur sieben bis neun Minuten zu Fuß entfernt und bieten ideale Rückzugsorte für erholsame Stunden an der frischen Luft. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wie dem Netto Marken-Discount, ebenfalls in sieben Minuten zu Fuß erreichbar, rundet das Angebot ab und gewährleistet eine unkomplizierte Versorgung im Alltag.

Diese Kombination aus erstklassiger medizinischer Infrastruktur, naturnaher Ruhe und angenehmer Erreichbarkeit macht Badenweiler zu einem besonders attraktiven Wohnort für Senioren, die Komfort, Sicherheit und Lebensqualität in einem anspruchsvollen und zugleich behaglichen Umfeld suchen. Hier lässt sich der Lebensabend in einer harmonischen Gemeinschaft genießen, die Geborgenheit und Exklusivität in perfektem Einklang bietet.

Codice oggetto: 24429090 - 79410 Badenweiler

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Codice oggetto: 24429090 - 79410 Badenweiler

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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