

Badenweiler

# Condominio sulla collina Schloßberg a Badenweiler con vista magnifica!

**Codice oggetto: 25429100**



**PREZZO D'ACQUISTO: 875.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m<sup>2</sup> • VANI: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.263 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25429100 - 79410 Badenweiler

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

Codice oggetto: 25429100 - 79410 Badenweiler

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25429100	Prezzo d'acquisto	875.000 EUR
Superficie netta	ca. 198 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8.5	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Anno di costruzione	1960	Stato dell'immobile	Ammodernato
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

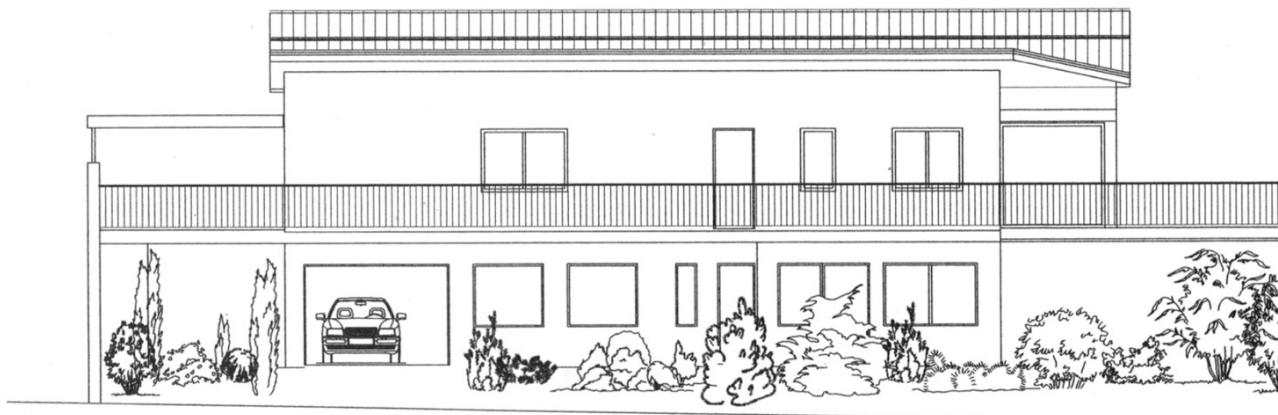
Codice oggetto: 25429100 - 79410 Badenweiler

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	52.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.01.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

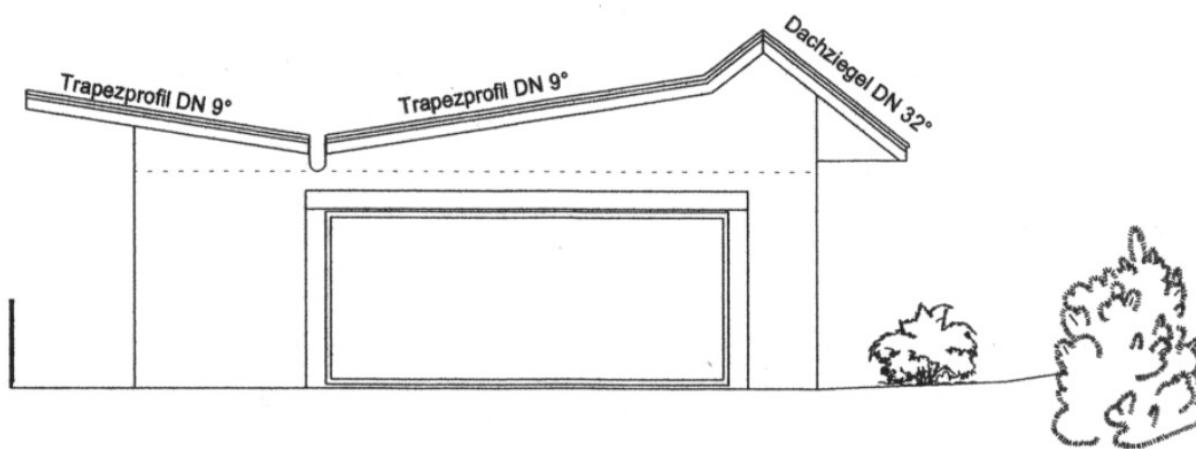
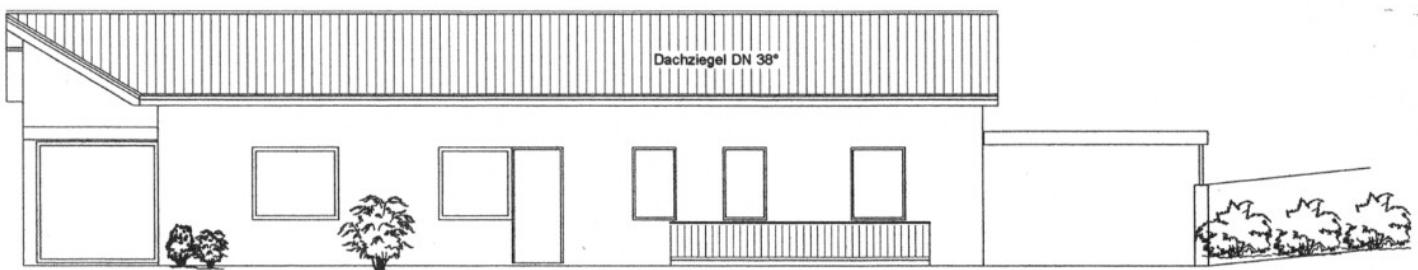
Codice oggetto: 25429100 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25429100 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25429100 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25429100 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25429100 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25429100 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



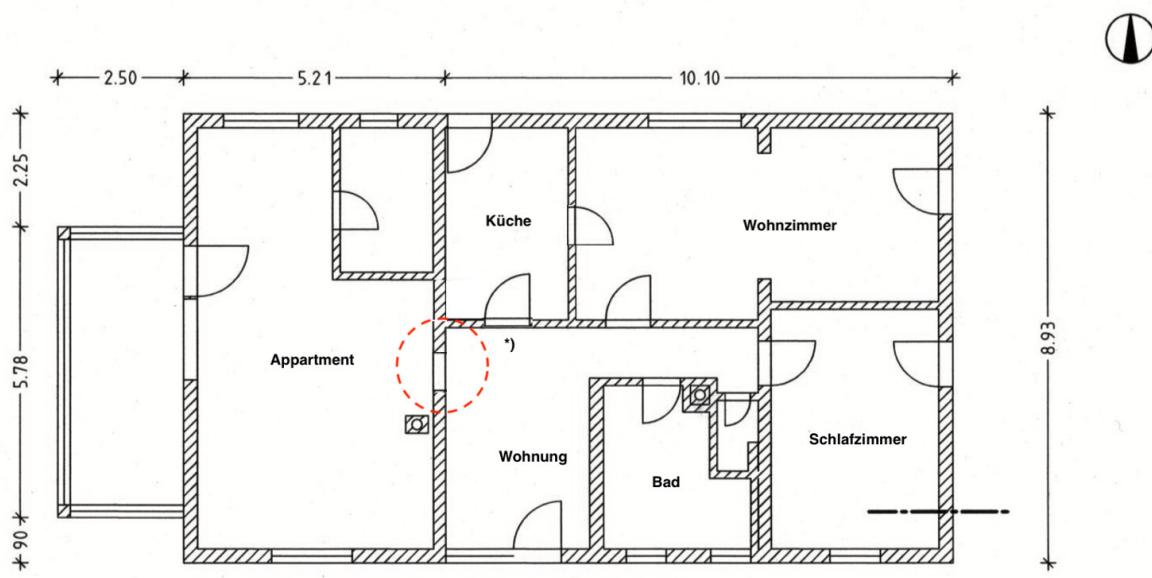
Codice oggetto: 25429100 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



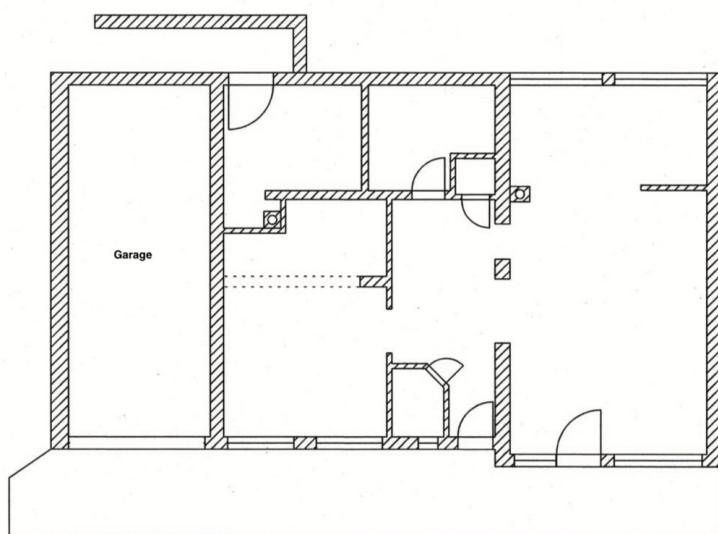
Codice oggetto: 25429100 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25429100 - 79410 Badenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25429100 - 79410 Badenweiler

## Una prima impressione

Dieses gepflegte, modernisierte Mehrfamilienhaus präsentiert sich als attraktives Domizil in gefragter Wohnlage am Schlossberg unmittelbar am Kurpark. Die gelungene Kombination aus großzügigen Außenflächen, flexibler Nutzung und einer ansprechenden Ausstattung spricht sowohl Familien als auch Interessenten an, die Wert auf mehrere separate Wohneinheiten legen. Eine herrliche Aussicht über das Markgräflerland, die Rheinebene bis zu den Vogesen ermöglicht ein permanentes Urlaubsgefühl.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 188 m<sup>2</sup> verteilt auf 8,5 Zimmer stehen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen. Die Immobilie eignet sich hervorragend für zwei oder drei Wohneinheiten – etwa als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Raumaufteilung ist durchdacht: Zu den hellen, einladenden Wohnbereichen zählen Wohnzimmer mit Kamin, mehrere Schlafräume, moderne Dusch- und Wannenbäder sowie zwei vollständig ausgestattete Einbauküchen. Absolutes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit Blick ins Grüne, der zu jeder Jahreszeit zum Verweilen einlädt.

Die Wohnung auf der unteren Ebene ist vermietet. Es handelt sich um ein ungestörtes, sehr angenehmes Mietverhältnis. Alle dies betreffenden Unterlagen liegen zur Einsicht vor.

Das massiv gebaute Haus stammt aus dem Jahr 1960 und wurde phasenweise umfassend modernisiert (2024 zuletzt). Die Ausstattung entspricht gehobenen Ansprüchen: Alle Räume sind mit einer angenehmen Fußbodenheizung versehen, die eine behagliche Wohnatmosphäre schafft. Fenster und Elektrik wurden im Zuge der Modernisierung auf den aktuellen Stand gebracht. Elegante Glastüren und Echtholzparkettböden unterstreichen den klassischen Stil des Anwesens.

Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.263 m<sup>2</sup>. Der liebevoll angelegte Ziergarten mit Teich verleiht dem Anwesen einen individuellen Charakter und bietet reichlich Raum zur Entfaltung. Ein großer Baum- und Pflanzenbestand sorgt für zusätzlichen Sichtschutz sowie ein naturnahes Ambiente. Auf dem Grundstück laden insgesamt drei Sitzplätze zum Genießen und Entspannen ein, welche Sie auf verschlungenen Pfaden erreichen. Ob geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden oder ruhige Momente im Freien – hier bieten sich zahlreiche Gelegenheiten.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Garagen sowie ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung – auch für Gäste ist ausreichend Parkmöglichkeit vorhanden.

Die Lage am Schlossberg verbindet die Vorzüge einer ruhigen Umgebung mit guter Anbindung an die wichtige Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung sind ebenso bequem erreichbar wie der öffentliche Nahverkehr. Die Therme von Badenweiler ist nur 250 Meter, das Sportbad einen knappen Kilometer Meter entfernt. Dank der guten Anbindung an die umliegenden Städte bietet sich die Immobilie für alle an, die naturnah wohnen und dennoch zügig an ihrem Ziel sein möchten.

Ob als großzügiges Familienheim oder zur Aufteilung in zwei oder drei Wohneinheiten – dieses Haus bietet Ihnen zahlreiche Optionen, Ihre Wohnräume individuell zu verwirklichen. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Codice oggetto: 25429100 - 79410 Badenweiler

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25429100 - 79410 Badenweiler**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 52.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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/Maklcourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie:



VON POLL  
REAL ESTATE

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25429100 - 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)