

Baden-Baden / Sandweiler

## Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und Erweiterungspotential

*Número da propriedade: 25011018*



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

**PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 782 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25011018                                             |
| Área                   | ca. 160 m <sup>2</sup>                               |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 6                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1958                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 495.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 120 m <sup>2</sup>                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 222.10 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 24.06.2035          | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1992                     |

Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



**Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

## O imóvel



**Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

## O imóvel



Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



**Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

## O imóvel



**Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

## O imóvel



Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

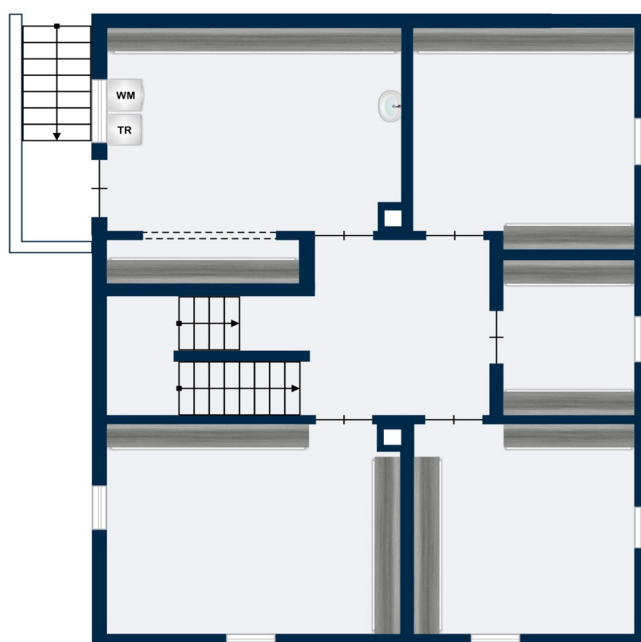


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause, einem Zweifamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>, gelegen auf einem Anwesen von ca. 782 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, ausreichend Platz für Familien oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Zusätzlich besteht noch Erweiterungspotential.

Das im Jahr 1958 massiv erbaute Haus ist teilweise renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, dem Objekt Ihre persönliche Note zu verleihen. Das Dach des Hauses wurde isoliert, während einige Fenster bereits durch moderne Kunststoffenster mit Isolierverglasung ersetzt wurden. Ergänzend dazu gibt es auch Holzfenster mit Isolierverglasung. Der Wohnbereich bietet sowohl Parkett- als auch Teppich- und Fliesenböden, die den Räumen eine behagliche Atmosphäre verleihen. Ein Highlight des Hauses ist der Wintergarten im Obergeschoss, der zusätzlichen Raum zur Entspannung oder als Essbereich bietet. Der separate Eingang ins Erdgeschoss vom Innenhof aus, der teilweise überdacht ist, gewährt einen diskreten Zugang. Außerdem verfügen beide Wohneinheiten über ihre eigenen Abstellräume, was zusätzlichen Stauraum schafft. Eine Einbauküche im Erdgeschoss mit integrierter Vorratskammer sowie Tageslichtbäder runden das Wohnangebot ab.

Neben einer kombinierten Öl- und Holzheizung sorgt eine Zentralheizung für ein behagliches Wohnklima. Die Immobilie enthält drei Kellerräume für erweiterte Aufbewahrungsmöglichkeiten. Der Hauswirtschaftsraum hat einen direkten Zugang zum Außenbereich, was die Hausarbeit erleichtert. Der Außenbereich der Immobilie besticht durch einen großen Nutz- und Ziergarten, der komplett umzäunt ist und Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier finden Sie sowohl Raum für Freizeitaktivitäten als auch Gärten zum Anbau eigener Pflanzen oder zur Erholung unter freiem Himmel.

Ein zusätzliches Nebengebäude bietet funktionale Ergänzungen: drei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge oder Hobbywerkstätten bieten, sowie weiteren Stauraum. Praktische Außenanschlüsse für Wasser sind ebenfalls vorhanden, was den Garten bewirtschaften oder auch kleinere Projekte im Freien erleichtert. Die vielseitigen Raumaufteilungen und die vorhandenen Infrastrukturen bieten Ihnen Flexibilität für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Ob Sie ein neues Zuhause für Ihre Familie suchen oder eine Immobilie, die Wohnen und Arbeiten vereint – dieses Haus liefert die passenden Grundlagen. Zögern Sie nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu unterstützen.

**Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

## Tudo sobre a localização

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 Sandweiler. Sandweiler ist ein Stadtteil und eine beliebte Wohnlage mit ca. 4.300 Einwohnern. Durch seine gute Infrastruktur ist Sandweiler 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

**Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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