

Gaggenau

# Dreizimmerwohnung in ruhiger aber zentraler Lage von Gaggenau

*Número da propriedade: 26011005*



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

**PREÇO DE COMPRA: 210.000 EUR • ÁREA: ca. 70 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26011005 - 76571 Gaggenau**

- 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: 26011005 - 76571 Gaggenau

## Numa vista geral

Número da propriedade	26011005	Preço de compra	210.000 EUR
Área	ca. 70 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 8 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, Cozinha embutida
Ano de construção	1993		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26011005 - 76571 Gaggenau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	173.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.11.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 26011005 - 76571 Gaggenau

## O imóvel



Número da propriedade: 26011005 - 76571 Gaggenau

## O imóvel



Número da propriedade: 26011005 - 76571 Gaggenau

## O imóvel



Número da propriedade: 26011005 - 76571 Gaggenau

## O imóvel



Número da propriedade: 26011005 - 76571 Gaggenau

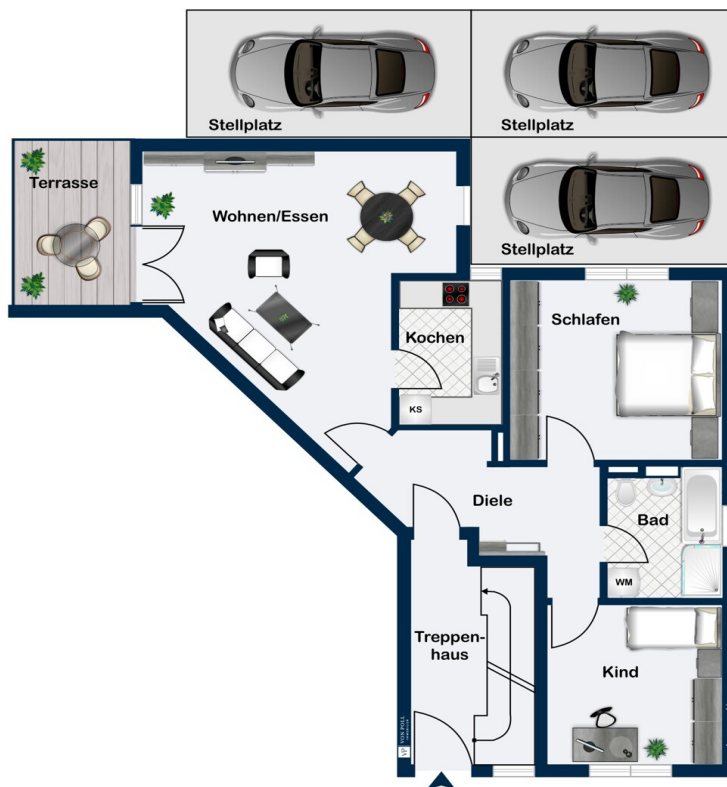
## O imóvel





Número da propriedade: 26011005 - 76571 Gaggenau

## 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: 26011005 - 76571 Gaggenau**

## Uma primeira impressão

Charmantes Zuhause mit überdachter Terrasse, zentral und ruhig gelegen

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit in einem gepflegten 5 Parteien Haus, das sich in einer ruhigen Spielstraße befindet. Die attraktive Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1993 bietet Ihnen auf ca. 70 m<sup>2</sup> eine angenehme Wohnatmosphäre und überzeugt durch gepflegten Zustand sowie eine vielseitig nutzbare Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Erreichbarkeit der Stadtmitte sowie aller Geschäfte des täglichen Bedarfs, was für eine enorme Flexibilität im Alltag sorgt.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, zu denen zwei Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer zählen. Ein Badezimmer steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, sodass sowohl Einzelpersonen als auch Paare oder kleine Familien hier den passenden Lebensraum finden können. Die großzügig gestaltete Wohnfläche ermöglicht viel Bewegungsspielraum und bietet zahlreiche Einrichtungsmöglichkeiten.

In der separaten Einbauküche stehen Ihnen alle wichtigen Funktionen zur Verfügung, um Speisen und Getränke komfortabel zuzubereiten. Die Ausstattung der Wohnräume mit Laminat sorgt für ein stimmiges Ambiente. Im Küchen- und Sanitärbereich sind Fliesen verlegt, die pflegeleicht und funktional zugleich sind. Iso Doppelverglaste Fenster aus Kunststoff tragen zu einer guten Wärme- und Schalldämmung bei und schaffen ein angenehmes Raumklima.

Für zusätzlichen Komfort sorgen installierte Rollläden, mit denen Sie sowohl den Einfall des Sonnenlichts als auch die gewünschte Privatsphäre individuell regeln können. Die überdachte Terrasse erweitert Ihren Wohnbereich ins Freie und ist ein geschützter Platz zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Hier können Sie die umliegende Ruhe genießen und dennoch von der zentralen Lage profitieren.

Ein weiteres Plus bietet der zur Wohnung gehörige Kellerraum, der Ihnen ausreichend Stauraum zur Verfügung stellt und das Wohnen noch bequemer macht. Im Hauswirtschaftsraum des Hauses steht eine Allgemeinfläche bereit, sodass für jeden Haushalt eine praktische und saubere Lösung zum Wäsche-Trocknen geschaffen wurde. Selbstverständlich bietet die Immobilie einen eigenen PKW-Stellplatz, sodass auch die Parkplatzsuche kein Thema mehr ist. Beheizt wird das Haus durch eine Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt. Wer Wert auf eine gepflegte Immobilie in zentraler, dennoch ruhiger Lage legt, findet mit dieser Wohnung eine überzeugende Option. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses Angebots und erleben Sie das komfortable Wohngefühl in direkter Nähe zur Stadtmitte. Aktuell ist die Wohnung vermietet.

**Número da propriedade: 26011005 - 76571 Gaggenau**

## Detalhes do equipamento

- Laminat
- Fliesen
- Iso Doppelverglaste Fenster - Holz
- Rollläden
- Terrasse überdacht
- Kellerraum
- Hauswirtschaftsraum zum Wäsche-Trocknen
- PKW Stellplatz

**Número da propriedade: 26011005 - 76571 Gaggenau**

## Tudo sobre a localização

Die Stadt Gaggenau liegt im Naturpark Schwarzwald westlich Baden Württembergs rund 8 Kilometer von Baden-Baden entfernt. Sie wurde 1243 erstmals urkundlich erwähnt und gehörte ab 1535 zur Markgrafschaft Baden-Baden. Älter als die Kernstadt ist unter anderem der heutige Stadtteil Bad Rotenfels, der in einem kaiserlichen Schenkungsbrief bereits im Jahre 1041 erwähnt wurde. Mit ihren ca. 30.000 Einwohner verfügt Gaggenau heute nicht nur über große Industrieanlagen wie z.B. das Produktionswerk der Daimler AG, das mit ca. 6500 Beschäftigten heute der größte Arbeitgeber der Stadt und der größte Industriebetrieb im Schwarzwald ist, sondern auch über hohe Lebensqualität. Pulsierendes Stadtleben und Naturerfahrungen mit grenzenlosen Spaziergängen und Wanderungen grenzen sich in Gaggenau nicht aus. Ganz im Gegenteil, wer die große Kreisstadt an der Murg besucht, kann beides erleben. Das Waldseebad-eines der größten Naturbäder Deutschlands mit biologischer Wasserreinigung lädt im Sommer zum Badespaß ein. Besonders bekannt ist die Stadt auch für ihr Thermal-Mineralbad und den Saunapark im Rotherma im Ortsteil Bad Rotenfels. Auch kulturell hat die Stadt eine Menge zu bieten ,von Kleinkunst, bunten Märkte mit Vergnügungsparks, jede Menge kleiner und großen Feste bis zum Open-Air-Konzert. Denken wir an die klag-Bühne, die längst Kultstatus erlangt hat und seit vielen Jahren für ein hochkarätiges Kabarett, Theater-und Musikprogramm steht. es gibt zweimal jährlich eine Frühjahrs-und Herbstsaison mit insgesamt 70 Veranstaltungen. Kabarettisten, Komiker, Musiker, Comedians, Schauspieler und Autoren sind gerne zu Gast in der beliebten Bühne. Das mögen die Hauptgründe dafür sein, dass es 2018 zu 22.500 Gäste-Übernachtungen.

Die angebotene Wohnung liegt zentral und doch ruhig.

Gaggenau liegt ca. 8km von Baden-Baden, ca. 12 km von Rastatt und ca. 25 km von

Karlsruhe

entfernt und ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Z.B mit der S-Bahn gut zu erreichen. A5 Ausfahrt Rastatt. Die französische Grenze ins Elsass ist ca.25 Autominuten entfernt und an die Schweizer Grenze brauchen Sie knappe 2 Auto - Stunden . Der Flughafen Baden-Airpark ist in ca. 30 Autominuten, Stuttgarter Flughafen in ca.1 Stunde und der Frankfurter Flughafen in ca. 1 Stunden und 40 Autominuten zu erreichen.

**Número da propriedade: 26011005 - 76571 Gaggenau**

## Outras informações

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26011005 - 76571 Gaggenau**

## 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)