

**Bad Herrenalb**

# Naturidyll mit Weitblick: Gepflegtes Schwarzwaldhaus in ruhiger Aussichtslage von Bad Herrenalb.

*Número da propriedade: 26011009*



**PREÇO DE COMPRA: 460.000 EUR • ÁREA: ca. 105 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 768 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb**

- **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: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## Numa vista geral

Número da propriedade	26011009	Preço de compra	460.000 EUR
Área	ca. 105 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 70 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1932		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	354.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.07.2032	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## O imóvel



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



Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## O imóvel



Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## O imóvel



Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## O imóvel



KI-basiertes Bild

Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## O imóvel



Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## O imóvel



Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## O imóvel



Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## O imóvel



Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## O imóvel



Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## O imóvel



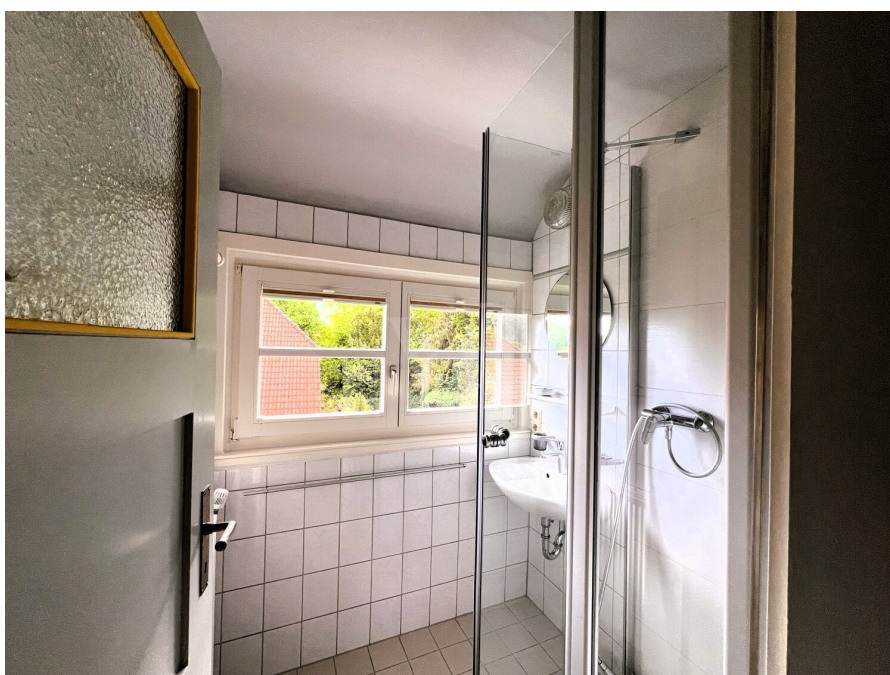
Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## O imóvel



Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## O imóvel



Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## O imóvel



Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## 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:

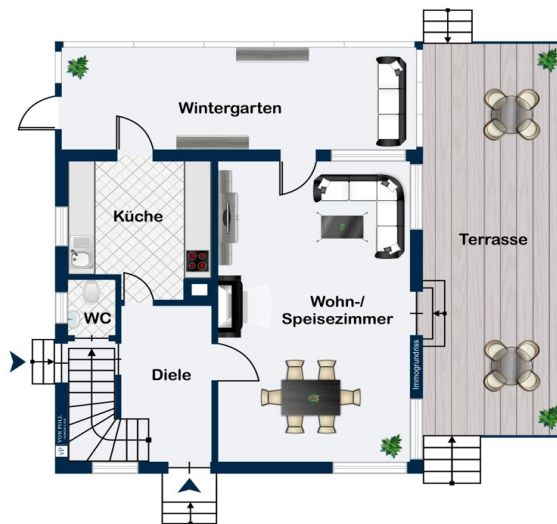
**07221 / 97 088 0**

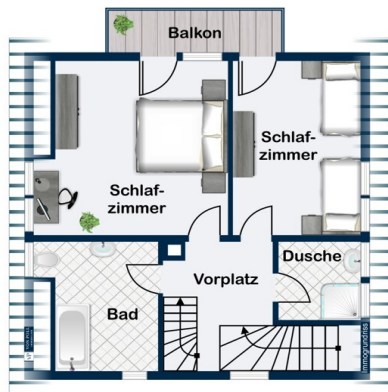
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

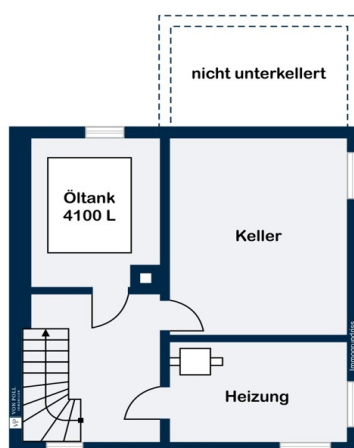
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb

## 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: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb**

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Haus im klassischen Schwarzwaldstil bietet eine gelungene Mischung aus behaglichem Wohnkomfort und naturnaher Lage.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Etagen sowie eine volle Unterkellerung.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Der großzügige Wohn- Essbereich mit einem holzbefeuerten Kamin mit weißen Fliesen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre in den kalten Wintermonaten. Die vorhandene Einbauküche ist voll ausgestattet, sehr gepflegt und direkt einsatzbereit. Ein weiterer, heller Raum ähnlich eines Wintergartens, grenzt an den Wohn- Essbereich an und dient als Rückzugsort mit direktem Ausgang auf die weitläufige Rundumterrasse. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein WC für Ihre Gäste. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer. Eines dieser Zimmer verfügt über praktische Einbauschränke. Beide Räume haben Zugang zu einem Balkon. Eine durchgehende Markise sorgt für angenehmen Schatten und lädt dazu ein, den Blick ins Grüne entspannt zu genießen. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein Bad mit Wanne, und ein Bad mit Dusche.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit reichlich Platz für Technik, Lagerfläche oder Hobbys. Der große Garten ist ein Paradies für Naturliebhaber: Mehrere Freisitze und Sonnenplätze sind über das Grundstück verteilt, sodass man zu jeder Tageszeit die Ruhe und die schöne Aussicht genießen kann. Ein Gartenhaus und eine eigene Garage runden das Angebot ab.

Diese gepflegte Immobilie eignet sich optimal für ein Paar mit einem Kind. Auch als Domizil mit hohem Home-Office Anteil ideal geeignet. Ideal auch als Ferienhaus.

**Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb**

## **Detalhes do equipamento**

- Echtholzparkett
- Vollholztüren aufbereitet
- Vollholztreppe aufbereitet
- Vollausgestattete Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne
- Tageslichtbad mit Dusche
- Kamin Holzbeheizung
- Neue Holzfenster Sprossen, teilweise mit int. Fliegengitter
- Umlaufende Terrasse
- Gartenhaus
- Gartensitzplatz
- Einbauschränke im Schlafzimmer
- Balkon mit Markise
- Gäste-WC
- Garage

**Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb**

## **Tudo sobre a localização**

**Bad Herrenalb ist eine malerische Tourismusstadt im nördlichen Schwarzwald, idyllisch gelegen im Albtal. Die Stadt bietet eine einzigartige Kombination aus unberührter Natur, bewaldeten Hügeln und einer gepflegten Kurlandschaft. Die Umgebung ist geprägt von einer landschaftlich reizvollen Umgebung, die viel Privatsphäre und Naturgenuss garantiert.**

**Als renommierte Kurstadt bietet Bad Herrenalb mit der Siebentäler Therme und den Kuranlagen einen hohen Freizeitwert. Das historische Kloster Herrenalb sowie das Kurhaus prägen den Ortskern. Der "Klosterpfad" verbindet geschichtsträchtige Orte.**

**Die Umgebung bietet zahlreiche Felsformationen und Grünflächen (wie die Schweizerwiese), die zum Wandern und Erholen einladen.**

**Über die Albtalbahn besteht eine direkte, komfortable Anbindung in Richtung Karlsruhe.**

**Die Region Pforzheim/Dobel ist ebenfalls gut erreichbar.**

**Vor Ort finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie eine solide Infrastruktur.**

**Grundschulen befinden sich direkt in Bad Herrenalb und im Nachbarort Dobel.**

**Número da propriedade: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb**

## **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 Handelsregistrauszugs, 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: 26011009 - 76332 Bad Herrenalb**

## **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)**