

Badenweiler

## 2-Zimmer-ETW mit Garage und großer Terrasse

*Número da propriedade: 26429010*



**PREÇO DE COMPRA: 354.000 EUR • ÁREA: ca. 151,68 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

Número da propriedade: 26429010 - 79410 Badenweiler

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26429010 - 79410 Badenweiler

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 26429010                  |
| Área                   | ca. 151,68 m <sup>2</sup> |
| Quartos                | 2                         |
| Quartos                | 1                         |
| Casas de banho         | 1                         |
| Ano de construção      | 1936                      |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem               |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Preço de compra             | 354.000 EUR   |
| Apartamento                 | Piso  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido  |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida                                 |

Número da propriedade: 26429010 - 79410 Badenweiler

## Dados energéticos

|                                   |                               |  |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Consumo final de energia                                 | 66.40 kWh/m <sup>2</sup> a        |
| Certificado Energético válido até | 31.08.2035                    | Classificação energética                                 | B                                 |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1936                              |

Número da propriedade: 26429010 - 79410 Badenweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 26429010 - 79410 Badenweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 26429010 - 79410 Badenweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 26429010 - 79410 Badenweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 26429010 - 79410 Badenweiler

## O imóvel



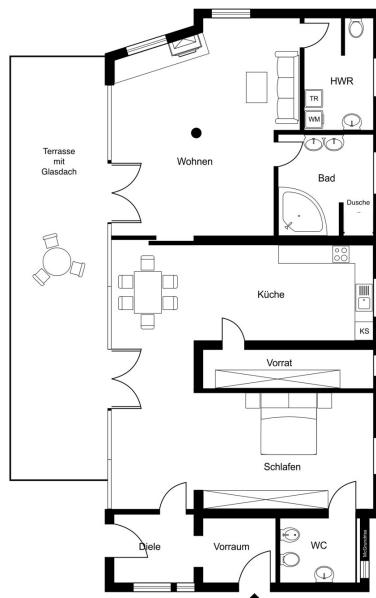
Número da propriedade: 26429010 - 79410 Badenweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 26429010 - 79410 Badenweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 26429010 - 79410 Badenweiler

## Uma primeira impressão

Diese exklusive Eigentumswohnung im Loft-Stil befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1936, welches im Jahr 2014 umfassend kernsaniert und modernisiert wurde. Die Wohnung bietet auf ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Inneren und zzgl. ca. 39 m<sup>2</sup> Terrassenfläche ein einzigartiges Wohnambiente mit moderner Ausstattung und großzügigem Grundriss. Mit zwei Zimmern, darunter ein geräumiges Schlafzimmer und ein offen gestalteter Wohn- und Essbereich, eignet sich dieses Objekt ideal für Paare oder Singles, die ein großzügiges Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Denkbar wäre aber auch eine im Umfang überschaubare Änderung des Grundrisses, um ein zusätzliches Zimmer zu schaffen. Diese Möglichkeit lässt sich im Zuge einer Besichtigung anschaulich beschreiben. Die derzeitige Nutzung stellt eine Variation der Möglichkeiten dar und weicht etwas von der Planung im Grundriss ab (Tausch von Wohnbereich und Schlafbereich).

Die Wohnung besticht durch ihre offene Architektur und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen, größtenteils bodentief, lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme, helle Atmosphäre. Sämtliche Fenster sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet, die sowohl Sicht- als auch Sonnenschutz auf Knopfdruck ermöglichen. Im Wohnbereich ist großteils Parkett verlegt, das dem Raum eine zeitlose Eleganz verleiht.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Die offen anschließende Küche bietet genügend Platz, auch für einen Frühstückstisch. Sehr praktisch ist der angrenzende Vorratsraum.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die einladende Terrasse mit Glasdach, die mit einem elektrischen Sonnenschutz ausgestattet ist. Hier im geschützten Innenbereich der Wohnanlage dürfen Sie auch an heißen Tagen angenehme Stunden im Freien verbringen.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, sowie Schränke.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Auch hier sorgt ein Fenster für optimale Belüftung und Tageslicht. Die sanitären Anlagen entsprechen einem gepflegten, gehobenen Standard.

Das Angebot umfasst weiterhin ein weiteres separates WC, sowie einen Hauswirtschaftsraum mit WC.

Die moderne Gaszentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung gewährleistet ganzjährig angenehme Temperaturen in allen Wohnbereichen.

Zur Wohnung gehört eine praktische Garage mit elektrischem Sektionaltor. Zur Wohnanlage gehört auch ein Besucherparkplatz.

Die zentrale Lage ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die Therme ist zu Fuß gut erreichbar. Auch Spaziergänge und sportliche Aktivitäten im nahegelegenen Kurpark sind problemlos möglich.

Diese gepflegte Immobilie eignet sich hervorragend für Menschen, die großzügiges, urbanes Lebensgefühl in naturnaher Lage verbinden möchten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Angebots und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Objekt ausführlich präsentieren zu dürfen.

Número da propriedade: 26429010 - 79410 Badenweiler

## Tudo sobre a localização

Badenweiler besticht als idyllische Kurstadt mit rund 4.600 Einwohnern durch seine ruhige, gesundheitsorientierte Atmosphäre und das milde Klima, das Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht. Die historische Parkanlage und die Thermalquellen verleihen der Stadt einen besonderen Charme, der Familien ein sicheres und naturnahes Umfeld bietet. Die Nähe zu Basel, der französischen Grenze sowie Freiburg sorgt für eine angenehme regionale Anbindung und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Ausflüge und kulturelle Erlebnisse.

Die familienfreundliche Lebensart in Badenweiler zeigt sich besonders in der harmonischen Verbindung von Erholung und Gemeinschaft. Hier finden Eltern und Kinder einen Ort, an dem Sicherheit und Geborgenheit selbstverständlich sind. Die überschaubare Größe der Stadt schafft eine vertrauensvolle Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können und Familien sich willkommen fühlen.

Für Familien ist die Bildungsinfrastruktur hervorragend: In nur etwa 11 Minuten erreichen Sie fußläufig die René Schickele Grundschule, die mit ihrem engagierten Lehrangebot eine solide Basis für die schulische Entwicklung der Kinder bietet. Ergänzt wird dies durch die nahegelegene Volkshochschule, die vielfältige Bildungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen bereithält. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount sind ebenfalls in nur 7 Minuten bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung des täglichen Bedarfs. Für die Freizeitgestaltung laden der Kurpark und der Park der Sinne, beide in etwa 4 bis 6 Minuten zu Fuß erreichbar, mit weitläufigen Grünflächen, Spielplätzen und Sportangeboten zum gemeinsamen Verweilen und Entdecken ein. Die Nähe zum Busbahnhof und zur Haltestelle Vitteler Platz, jeweils in unmittelbarer Nachbarschaft, garantiert eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

In Badenweiler finden Familien ein behagliches Zuhause, das durch seine naturnahe Lage, die hervorragende Infrastruktur und das vielfältige Freizeitangebot überzeugt. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Sicherheit, Bildung und Lebensfreude harmonisch vereint – ein Ort, an dem Familien ihre Zukunft mit Zuversicht gestalten können.

Número da propriedade: 26429010 - 79410 Badenweiler

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 66.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

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:

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.

Número da propriedade: 26429010 - 79410 Badenweiler

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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