

Badenweiler

# Gemütliche Dachgeschoss - Wohnung mit herrlicher Aussicht +++ Eigener Garten +++ TG Stellplatz optional

Objektnummer: 25429140



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25429140 - 79410 Badenweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25429140 - 79410 Badenweiler

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25429140                               |
| Wohnfläche   | ca. 65 m²                              |
| Zimmer       | 2                                      |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1981                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>14000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                 |
|-------------|-------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 195.000 EUR                                     |
| Ausstattung | Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25429140 - 79410 Badenweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 94.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.03.2029     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1981          |

Objektnummer: 25429140 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429140 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429140 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



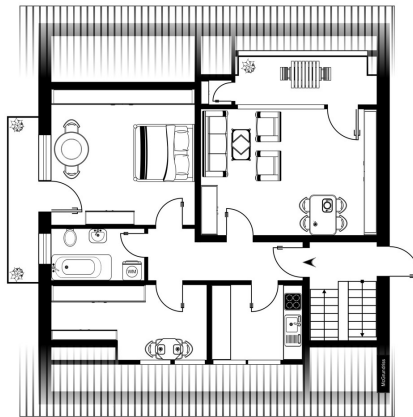
Objektnummer: 25429140 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429140 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429140 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429140 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25429140 - 79410 Badenweiler

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Dachgeschosswohnung, erbaut im Jahr 1981, bietet auf rund 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältigen Komfort und ist ideal für Singles oder Paare geeignet. Sie überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und eine praktische Ausstattung. Ein Highlight dieser Wohnung ist der eigene Gartenanteil im hinteren, am Waldrand gelegene Gartenanteil. Dieser steht Ihnen zur alleinigen Nutzung, abgesichert durch ein Sondernutzungsrecht zur Verfügung. Die Fläche hat eine Größe von ca. 200 Quadratmetern. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen offenen Flurbereich mit pflegeleichtem Laminatboden, der in das lichtdurchflutete Wohnzimmer übergeht. Das Wohnzimmer ist ebenfalls mit Laminat ausgestattet und bietet direkten Zugang zu einer großzügigen Dachterrasse. Diese Terrasse lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich unter freiem Himmel. Neben der Terrasse befinden sich zwei praktische Abstellräume, die zusätzlichen Stauraum bieten. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer mit einem angeschlossenen Balkon, der morgens für frische Luft sorgt und einen Rückzugsort im Freien bietet. Im Schlafzimmer ist ein Einbauschränk integriert, der ausreichend Stauraum schafft. Der Boden ist hier mit PVC ausgelegt, was für eine warme Atmosphäre sorgt. Das Badezimmer ist mit Fliesen gestaltet und besitzt einen Waschmaschinenanschluß. Die Zentralheizung sorgt sowohl im Badezimmer als auch in der gesamten Wohnung für angenehme Wärme an kalten Tagen. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Der PVC-Boden ist auch hier pflegeleicht und robust. Eine moderne Haussprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit und Komfort. Die Wohnung besticht zudem durch holzvertäfelte Decken und Türrahmen in Holzoptik, die dem gesamten Wohnbereich eine behagliche Atmosphäre verleihen. Zu den weiteren Annehmlichkeiten dieser Immobilie zählen ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein gemeinschaftlicher Trockenraum. Ein optionaler Tiefgaragenstellplatz für einen zusätzlichen Kaufpreis in Höhe von EUR 14.000 ist ebenfalls verfügbar und rundet das Gesamtpaket ab. Diese Dachgeschosswohnung kombiniert eine durchdachte Raumaufteilung mit funktional gestalteten Wohnräumen und modernen Ausstattungsmerkmalen. Sie eignet sich hervorragend als neues Zuhause für all jene, die eine gut gelegene Wohnung mit praktischen Annehmlichkeiten suchen. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich einen persönlichen Eindruck von der Qualität und den Vorteilen dieser Immobilie zu verschaffen. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Termin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25429140 - 79410 Badenweiler

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25429140 - 79410 Badenweiler**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. MAKLERCOURTAGE: Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklercourtage 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.

Objektnummer: 25429140 - 79410 Badenweiler

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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