Baden-Baden / Sandweier

Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und Nebengebäude

Objektnummer: 25011018

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 590.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 782 m^2

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Auf einen Blick

Objektnummer	25011018
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	222.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

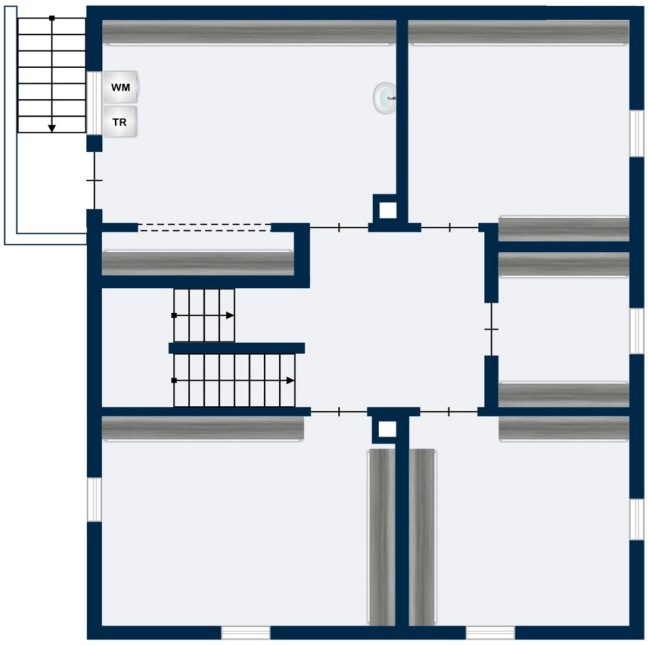
Die Immobilie

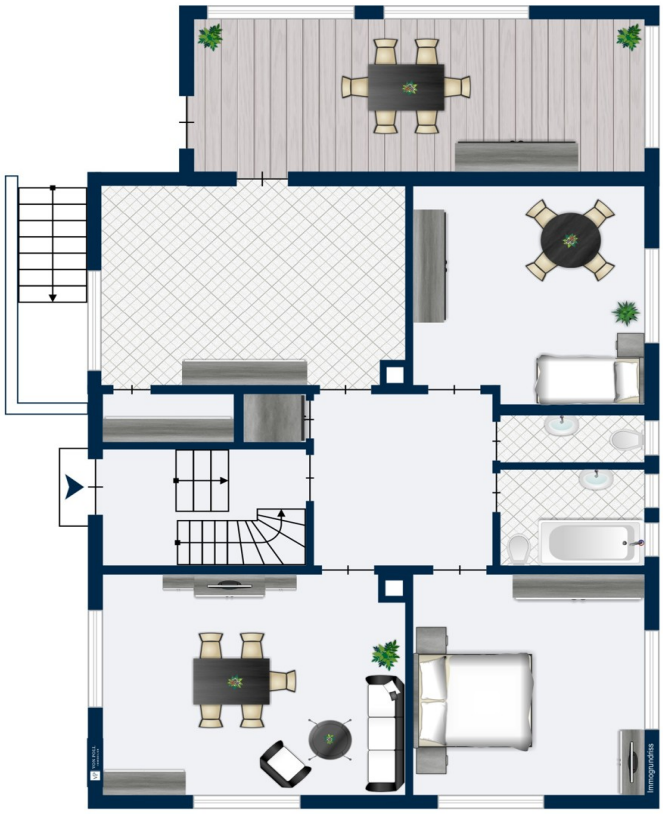
Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

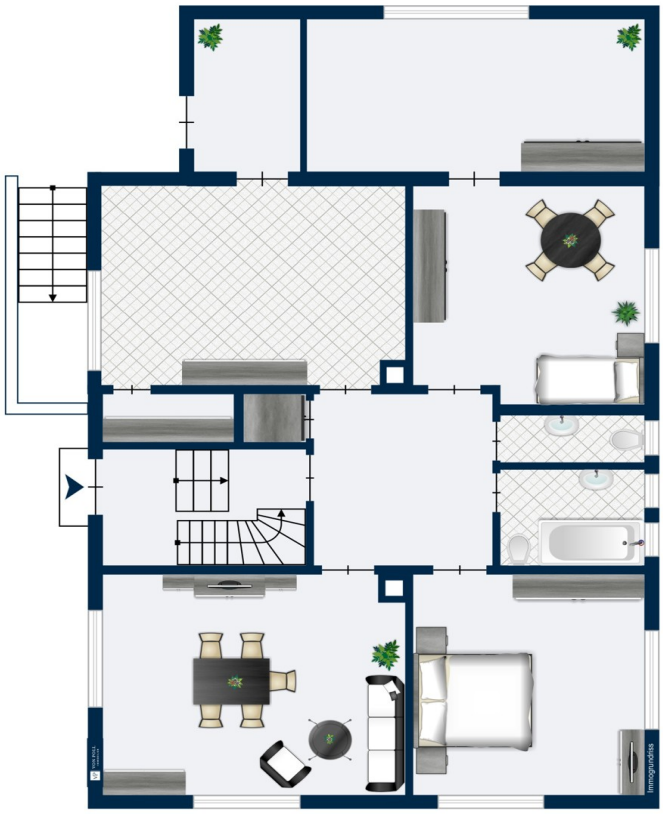
Die Immobilie

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause, einem Zweifamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 160 m², gelegen auf einem Anwesen von ca. 782 m².Diese Immobilie bietet mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, ausreichend Platz für Familien oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.
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 Kunstofffenster 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.

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Alles zum Standort

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

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 222.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 25011018 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden
Tel.: +49 7221 - 97 088 0
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com