

Badenweiler

# Leben auf der Belle Etage - Penthouse mit zwei TG Plätzen in Bestlage

Objektnummer: 24429100



KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24429100 - 79410 Badenweiler

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

Objektnummer: 24429100 - 79410 Badenweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	24429100	Kaufpreis	535.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Bezugsfrei ab	01.10.2024	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	4	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 11 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2008		
Stellplatz	2 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24429100 - 79410 Badenweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.12.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24429100 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24429100 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24429100 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24429100 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie





Objektnummer: 24429100 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24429100 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24429100 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24429100 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



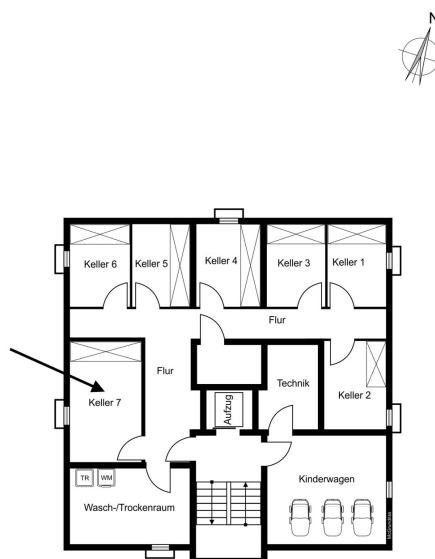
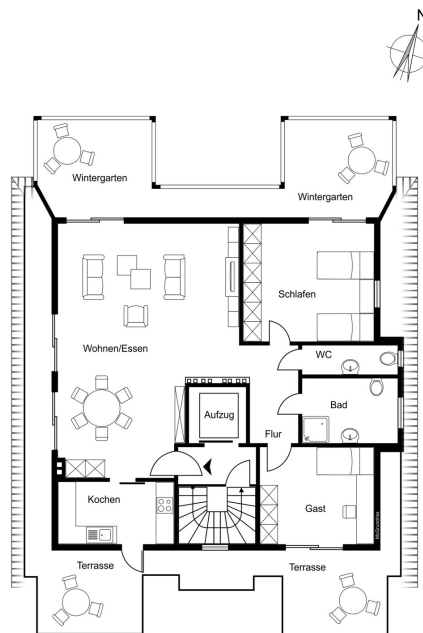
Objektnummer: 24429100 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24429100 - 79410 Badenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24429100 - 79410 Badenweiler

## Ein erster Eindruck

Wir bieten Ihnen hier ein exklusives Penthouse in einer erstklassigen, in massiver Bauweise erstellten Wohnanlage (Quellenhof) mit 30 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten, verteilt über drei Häuser und einen Häuserriegel im Ortskern von Badenweiler, einem der schönsten Kurorte im Südwesten Deutschlands. Dieses Haus wurde 2008 gebaut. Mit dem Lift fahren Sie exklusiv in die vierte Etage (3. OG), wo Sie über einen eigenen, von einer Glastüre zum Treppenhaus abgetrennten Vorraum die Wohnung betreten. Der große Wohn- Essbereich, mit angrenzender abgeschlossener Küche ist der zentrale Aufenthaltsraum der Wohnung. Über das Wohnzimmer, aber auch über das Schlafzimmer, wovon, es zwei gibt, gelangen Sie auf den vollverglasten, hellen und geräumigen Wintergarten mit weitem Blick auf die wunderschöne umgebende Natur, die Bismarckstraße und den Kurpark. Der Wintergarten erstreckt sich über die gesamte Haus- bzw. Wohnungsbreite mit Lichteinfall von West, Ost und Norden. An den Wintergarten schließt die im Attikageschoss umlaufende Terrasse an. Diese erreichen Sie über den Wintergarten, die Küche mit moderner Einbauküche, das kleine Schlafzimmer und das Wohnzimmer. Auf der Südseite befinden sich zwei größere Teilflächen zur Terrassennutzung. Die abgeschlossene Küche beherbergt eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten und einem kleinen Sitzbereich, wo sich eine kleine Mahlzeit einnehmen lässt. Ein geräumiges Tageslichtbad steht Ihnen zwischen den beiden Schlafzimmern zur Verfügung. Hier besteht die Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner, welche auch im Kellergeschoß, im Gemeinschaftswaschraum vorhanden ist. Zusätzlich befindet sich neben dem Bad ein Gäste-WC. Die Ausstattung der Wohnung ist sehr hochwertig. Neben dem Marmorfliesenboden mit Fußbodenheizung, den großen Fensterfronten mit insgesamt vier Schiebetüren und den Stuckverzierungen an der Decke bieten zahlreiche Technische Einrichtungen und Details, wie die Klimaanlage, die Alarmanlage, eine Haussprechanlage mit Kamera zur Hauseingangstüre, die zahlreichen Steckdosen, die Wand- und Deckenleuchten einen hohen Wohnkomfort. Alle Fenster und Schiebetüren sind mit elektrischen Rollläden versehen, welche sich zentral oder einzeln steuern lassen. Weitere Sicherheitselemente wie ein abschließbares Gitter zur Wohnungstüre, sowie ein Gitter zwischen Terrasse und Treppenhaus erhöhen effektiv den Einbruchsschutz. Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerräume. Der Kellerraum Nr. 7 zur Wohnung ist ein individuell aufgewerteter Raum, welcher größer ist und eine geschlossene Umwandlung hat. Der Kellerraum verfügt über eine Sicherheitstür, ein Iso-Fenster und eine Elektroheizung. Ebenfalls im Kellergeschoß befindet sich ein Wasch- und Trockenraum, sowie ein Abstellraum / Kinderwagenraum. Dies sind Gemeinschaftsräume. In der Tiefgarage befinden sich zwei zur Wohnung gehörende

nebeneinander liegende Tiefgaragenplätze. Die Tiefgarage wird durch ein elektrisches Gittertor verschlossen. Es existieren ein Schlüsselschalter, ein Zugschalter für die Öffnung von Innen und separate Fernbedienungen. Eine zentrale Gasheizungsanlage versorgt die Wohnanlage. Die Energiekennwerte entnehmen Sie bitte den hier zur Verfügung gestellten Eckdaten. Über der Tiefgarage ist zentral in der Anlage ein Parkbereich mit einer ansprechenden Bepflanzung angelegt. Dieser Bereich dient den Bewohnern der Anlage zur Entspannung. Ein Gärtner- und Hausmeisterservice übernimmt die anfallenden Arbeiten rund ums Haus. Unter Anderem den Räum- und Streudienst, die Treppenhausreinigung, die Pflege der Gartenanlage, die Müllentsorgung und weitere Serviceleistungen.



Objektnummer: 24429100 - 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: 24429100 - 79410 Badenweiler

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.12.2030. Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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: 24429100 - 79410 Badenweiler

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Kappeler

---

Breisacher Straße 9 Neuenburg am Rhein

E-Mail: [neuenburg@von-poll.com](mailto:neuenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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