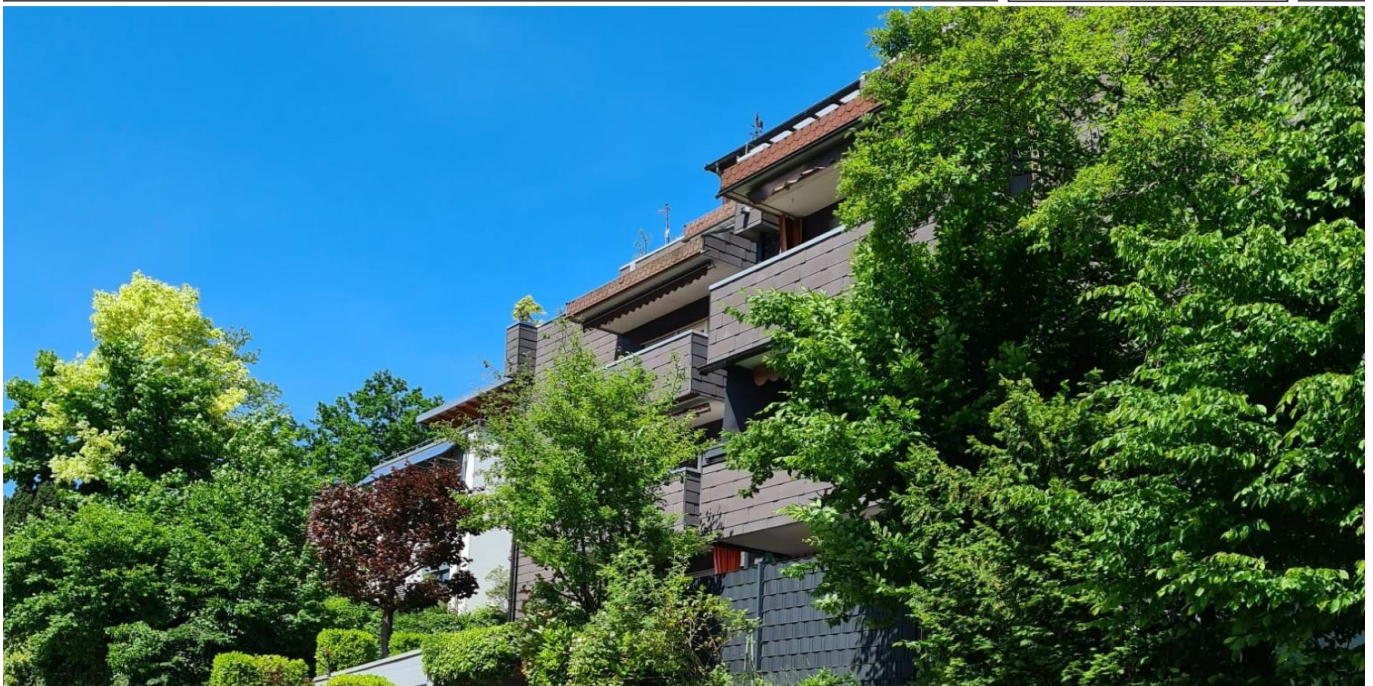


Gaggenau / Selbach

# 3 Zimmer Wohnung mit unverbaubarem Weitblick.

CODE DU BIEN: 23011021



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

PRIX D'ACHAT: 195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23011021
Surface habitable	ca. 67 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	195.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 25 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électro	Consommation d'énergie	225.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.09.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1972



CODE DU BIEN: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## La propriété





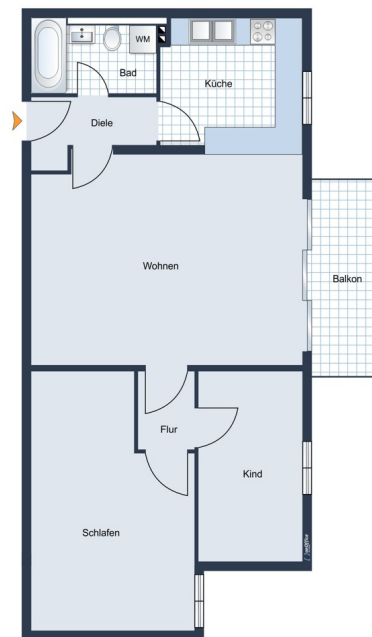
CODE DU BIEN: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## La propriété



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)



CODE DU BIEN: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Une première impression

Diese sonnige, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit einem Balkon bietet Ihnen eine fantastische Aussicht ins Murgtal und auch auf den Merkur. Hier lassen sich, bedingt durch die Südlage, wunderbare Zeiten auf den ganztägigen sonnigen Balkon verbringen. Die Aufteilung der ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist sehr ansprechend, die Zimmer sind großzügig geschnitten. Hier fällt vor allem das große Wohnzimmer mit der Fensterfront und dem Zugang zum Balkon auf. Die Räume bedürfen der Auffrischung und Renovierung und können so nach Ihren eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Die Wohnung ist von der Garage aus Barrierefrei zu erreichen. Die Wohnfläche ist aufgeteilt in Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Küche und Flurbereich. Außerdem gehört zu der Wohnung noch ein Kellerraum, eine Garage die im Preis mit enthalten ist und ein Stellplatz.

CODE DU BIEN: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Détails des commodités

- Badezimmer mit Badewanne
- Boden-Fliesen
- Teppichboden
- Elektro-Heizung

CODE DU BIEN: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Tout sur l'emplacement

Selbach ist ein Stadtteil von Gaggenau im baden-württembergischen Landkreis Rastatt. Der einst selbständige Ort, erstmals erwähnt im Jahr 1243, wurde am 1. April 1970 zu Gaggenau eingemeindet. Von Selbach aus erreichen Sie Baden-Baden in wenigen Autominuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich teilweise in Selbach oder sind in wenigen Autominuten sowohl in Gaggenau als auch in Baden-Baden zu erreichen. Busse der Baden-Badener Verkehrsbetriebe verbinden Selbach sowohl mit Gaggenau als auch mit Baden-Baden und verkehren regelmäßig. Über die B 462 gelangt man sowohl in das Murgtal als auch auf den Zubringer zur BAB A 5 und nach Rastatt. Kindergarten und eine Grundschule befinden sich im Ort.



CODE DU BIEN: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2028. Endenergiebedarf beträgt 225.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden  
E-Mail: [baden.baden@von-poll.com](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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