

Auggen – Auggen

Großzügiger Bungalow mit Doppelgarage und herrlicher Aussicht ++ Energieeffizienz A+

????????? ??????????: 23429040



www.von-poll.com

???? ??????: 995.000 EUR • ??????????: ca. 227 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 753 m²

??????? ????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23429040	????? ???????	995.000 EUR
????????????	ca. 227 m ²	??????	????????????
????????	5	????????????	????????????
???????????? ???	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????? ?????????????	2013		
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 80 m ²
		??????	
		???????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
?????????????	04.09.2033	???????? ????????	24.00 kWh/m²a
???????????????????		???????????	
???????? ???		?????????????	A+
		?????????????????	
		?????????? ?? ??	2013
		?????????????	
		?????????????????	

??????? ???????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

?? ????????



??????? ????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

?? ????????



???????? ????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

?? ????????



??????? ???????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

?? ????????



??????? ????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

?? ????????



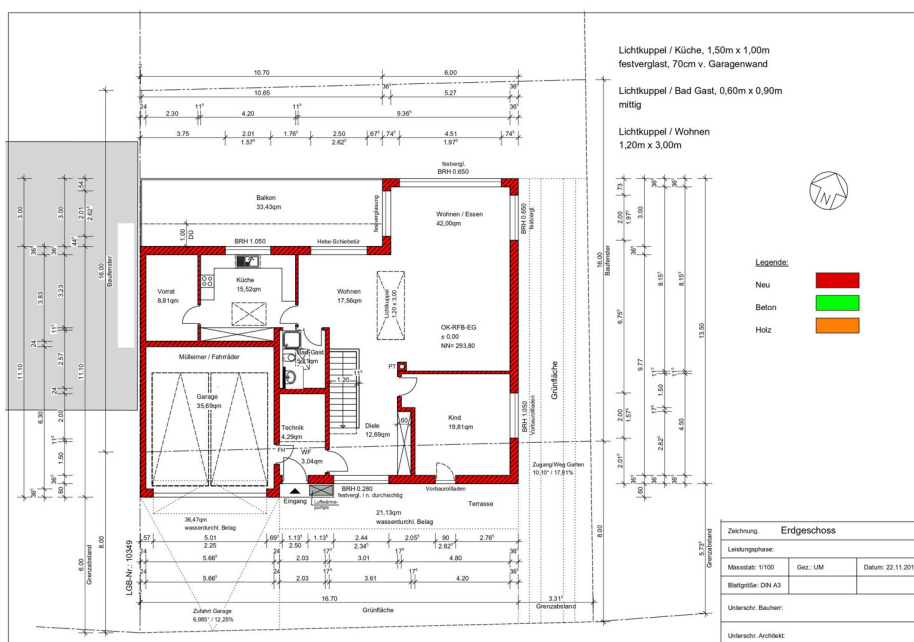
??????? ????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

?? ????????



???????? ?????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

?? ?????????



??????? ????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

?? ????????



???????? ??????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

?? ?????????



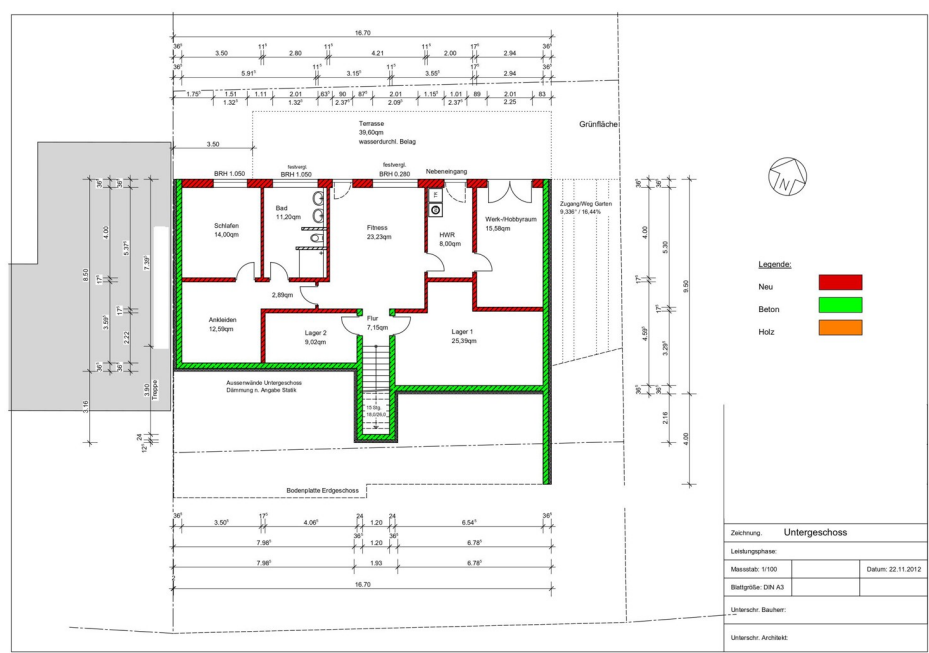
???????? ??????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

?? ?????????



???????? ????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

?? ????????



??????? ???????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

?? ????????



??????? ????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein exklusives Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 227 m² auf einem Grundstück von ca. 753 m² in wunderschöner Hanglage. Das Haus wurde im Jahr 2013 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es punktet mit einer gehobenen Ausstattungsqualität in einer ruhigen Lage. Das Haus bietet einen hervorragenden Energie-Effizienz-Standard (A+), welcher sich sehr positiv auf die Betriebskostenhöhe auswirkt. Dazu gehört eine großzügige, ins Gebäude integrierte Doppelgarage. Mit insgesamt 5 Zimmern (Wohn- und Essbereich, 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer) bietet das Haus Platz für ein Paar oder eine Familie, auf der Suche nach einem großzügigen Raumangebot, welches den Bedürfnissen eines modernen Lebensstils gerecht wird. Bei Bedarf ließen sich 1 oder sogar 2 zusätzliche Zimmer mit kleinem baulichem Aufwand gewinnen. Genießen Sie vom gemütlichen Wohn- und Essbereich aus, welcher mit großen Fenstern und mit einem sehr schönen Kaminofen ausgestattet ist, die wundervolle Aussicht auf das Rheintal bis ins benachbarte Elsass. Die Raumhöhen im Erdgeschoss betragen großzügige 2,65 m, was den Räumen zusammen mit den großen Glasflächen und den Oberlichtern ein luftiges und offenes Ambiente verleiht. Spaß beim Kochen genießen Sie in der modernen Küche mit Acrylglasfronten, Induktionsherd und Pyrolyse-Backofen. Auch von der Küche aus erleben Sie einen traumhaften Ausblick in die idyllische Landschaft. Das große Bad im Gartengeschoss (UG) neben dem Schlafzimmer verfügt über eine große Walk-In-Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch, eine Musikanlage und einen Handtuchtrockner. Der Fitnessraum mit Infrarot-Sauna und der helle Hobbyraum bilden zusammen mit den Nutzräumen (Hauswirtschaftsraum mit Ausgang zur Terrasse, Technikraum und Lagerkeller) das ergänzende Raumangebot. Der Aufenthalt im Freien: Neben der großen Dachterrasse auf der EG-Ebene mit 33 m² und dem oben beschriebenen märchenhaften Ausblick, einer Südterrasse und einer weiteren Terrasse im Gartengeschoss (UG) in Hanglage zum Garten, sind auf dem Grundstück mehrere liebevoll gestaltete Garten-Sitzplätze angelegt, auf denen man zu jeder Tageszeit ein gemütliches Plätzchen findet, um die frische Luft und die Sonne zu genießen. Die Immobilie ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Eine Wärmepumpe nach dem technisch neusten Stand sowie eine hochmoderne Brauchwasserwärmepumpe sorgen zusammen mit der soliden Massivbauweise und einer 3-fach Iso-Verglasung (KST) für die hohe Energieeffizienz. 2024 wurde die Heizung erneuert. Zudem ist eine PV-Anlage auf dem Flachdach installiert, die dazu beiträgt, die Stromkosten stark zu senken. Technikbegeisterte kommen darüber hinaus auf ihre Kosten, da das Haus über LAN-Anschlüsse, eine umfassende Elektroinstallation und eine SAT-Anlage verfügt. Einbruchschutz der Sicherheitsklasse 2 und eine Türstation mit biometrischer Zugangskontrolle bieten ein

erhöhtes Maß an Sicherheit für die Hausbewohner. Beim Bau des Hauses wurde großer Wert auf die Verwendung von ökologischen Baustoffen gelegt. So wurden beispielsweise Kalkputz und Kalkfarben verwendet, was zu einem angenehmen und natürlichen Wohnklima beiträgt. Insgesamt bietet diese Immobilie einen hohen technischen und energetischen Standard, es eignet sich als Heim sowohl für ein Paar oder auch eine kleine Familie, welche Wert auf eine gehobene Ausstattung und moderne Technik legen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gehobenen Wohnlage. Ideal für Menschen auf der Suche nach einem attraktiven und gemütlichen Zuhause.

??????? ????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

????????????????? ??? ??????????

Massivbauweise

ISO - Verglasung 3-fach (KST) – Große Glasflächen und Oberlichter im Wohnbereich,
Küche und Duschbad

Sehr solide und langlebige Flachdachabdichtung

Großer Kaminofen (Heizlast: 11 kW)

Doppelgarage im Haus mit elektr. Sektionaltor und Zugang zur Wohnung

Einbruchschutz der "Sicherheitsklasse 2"

Türstation mit biometrischer Zugangskontrolle (Busch-Jäger)

Gewachsener Pflanzenbestand im ansprechend angelegten Garten

Split-Luft-Wärmepumpe / Fußbodenheizung mit hoher Energieeffizienz

PV-Anlage (6,75 kW) auf dem Flachdach

LAN-Anschlüsse

SAT-Anlage

??????? ????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

??? ??? ??? ????????????

Der Winzer- und Erholungsort Auggen, 3 km südlich von Müllheim gelegen, ist durch seine vorzüglichen Weine und die entsprechende Gastronomie weit über die Grenzen hinaus bekannt. Im Osten die Ausläufer des Schwarzwaldes, im Westen Rheinebene und Vogesen. Entfernung nach Freiburg und Basel je 30 km, 4 km ins benachbarte Elsaß. Nur 25 Autominuten zum internationalen Euro-Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg. Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäcker) sowie Post und Bankautomat sind vor Ort. Obst, Gemüse, Eier und Wein können Sie direkt beim Bauern einkaufen. Weitere Informationen finden Sie unter: www.auggen.de. Dieses schöne Haus befindet sich in ruhiger, bevorzugter Wohnlage im Oberdorf. Die unmittelbare Nähe zur Natur spendet Ihnen ein permanentes Urlaubsgefühl im schönen Winzerort Auggen. Die Hanglage garantiert eine unverbaubare Aussicht und viel Licht im Untergeschoss.

??????? ????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 23429040 - 79424 Auggen – Auggen

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Marcel Kappeler

Breisacher Straße 9 Neuchâtel ???? ???? ?

E-Mail: neuenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com