

Gaggenau

# Top Sanierter Bungalow in bester Lage von Gaggenau

**CODICE OGGETTO: 23011045**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.151 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23011045
Superficie netta	ca. 155 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 77 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.08.2031
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	156.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	E



CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

## La proprietà



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.

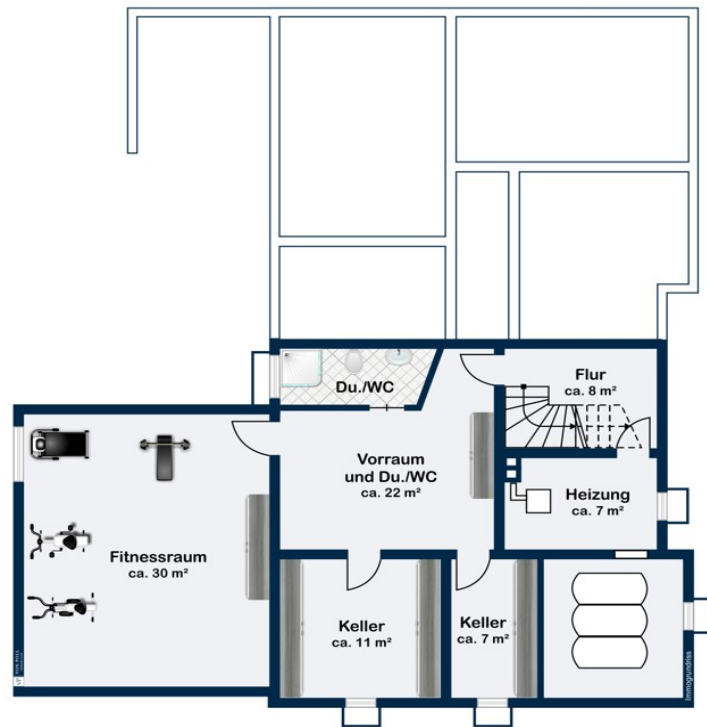
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau**

## Una prima impressione

Dieser hochwertig im Jahr 2020 kernsanierte Bungalow mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche lässt kaum Wünsche offen. Die Raumaufteilung und der Schnitt sind großzügig und gut durchdacht. Der eine Hauptbereich gliedert sich in Wohndiele die zusammen mit der offenen Küche einen angenehmen Aufenthaltsbereich für Sie und auch Ihre Gäste bilden. Gemeinsames Kochen und genießen ist hier beinahe schon ein Muss. Anschließend gelangen Sie in den Wohnbereich mit offenem Kamin und Zugang zum Garten und zur Terrasse. Ein kombinierter Hauswirtschaftsraum und Vorratsraum sind hier ebenfalls. Dieser hat auch einen direkten Zugang von außen was die Verbringung von Vorräten sehr einfach macht. Ein Büro ist ebenfalls in diesem Bereich. Der andere Hauptbereich umfasst das große Hauptschlafzimmer mit eigenem Zugang zur Terrasse von der ein Teil überdacht ist. Ein weiteres Zimmer sowie das großzügige Bad mit bodenebener Dusche einer Badewanne sowie Toilette und Bidet befinden sich auch hier. Bei einer persönlichen Besichtigung werden Sie die geschmackvollen und sehr hochwertigen Ausstattungsdetails feststellen können. Über eine hochwertige Treppe gelangen Sie ins Untergeschoss in dem ein großer Fitnessraum, der durchaus auch zu Wohnzwecken umgewandelt werden kann sowie ein Bad mit Dusche und WC untergebracht sind. Des Weiteren befinden sich hier zwei Kellerräume und der Technikraum mit der neuen Ölheizung sowie der Tankraum. Der Garten ist groß und uneinsehbar, teilweise mit Rasenfläche und teilweise mit schönem altem Baumbestand. Es befindet sich eine große Gartenhütte aus Holz ebenfalls auf dem Grundstück. Eine Einzelgarage und ein PKW-Stellplatz runden das Angebot ab.



**CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau**

## Dettagli dei servizi

- Großes Tageslichtbad mit Bodenebener Dusche, Wanne , Bidet und WC. Gehobene Ausstattung
- Parkett-Holzdielen
- Steinfliesen
- Maßgefertigte Küche mit großer Kochinsel und Bora Abluftanlage, Top Markengeräte
- Wohnzimmer mit Luftraum und offenem Kamin
- Downlights in Decke eingelassen
- Ölheizung Baujahr 2020
-

**CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Gaggenau liegt im Naturpark Schwarzwald westlich Baden Württembergs rund 8 Kilometer von Baden-Baden entfernt. Sie wurde 1243 erstmals urkundlich erwähnt und gehörte ab 1535 zur Markgrafschaft Baden-Baden. Älter als die Kernstadt ist unter anderem der heutige Stadtteil Bad Rotenfels, der in einem kaiserlichen Schenkungsbrief bereits im Jahre 1041 erwähnt wurde. Mit ihren ca. 30.000 Einwohner verfügt Gaggenau heute nicht nur über große Industrieanlagen wie z.B. das Produktionswerk der Daimler AG, das mit ca. 6500 Beschäftigten heute der größte Arbeitgeber der Stadt und der größte Industriebetrieb im Schwarzwald ist, sondern auch über hohe Lebensqualität. Pulsierendes Stadtleben und Naturerfahrungen mit grenzenlosen Spaziergängen und Wanderungen grenzen sich in Gaggenau nicht aus. Ganz im Gegenteil, wer die große Kreisstadt an der Murg besucht, kann beides erleben. Das Waldseebad-eines der größten Naturbäder Deutschlands mit biologischer Wasserreinigung lädt im Sommer zum Badespaß ein. Besonders bekannt ist die Stadt auch für ihr Thermal-Mineralbad und den Saunapark im Rothermal Ortsteil Bad Rotenfels. Auch kulturell hat die Stadt eine Menge zu bieten ,von Kleinkunst, bunten Märkte mit Vergnügungsparks, jede Menge kleiner und grossen Feste bis zum Open-Air-Konzert. Denken wir an die klag-Bühne, die längst Kultstatus erlangt hat und seit vielen Jahren für ein hochkarätiges Kabarett, Theater-und Musikprogramm steht. es gibt zweimal jährlich eine Frühjahrs-und Herbstsaison mit insgesamt 70 Veranstaltungen. Kabarettisten, Komiker, Musiker, Comedians, Schauspieler und Autoren sind gerne zu Gast in der beliebten Bühne. Das mögen die Hauptgründe dafür sein, dass es 2018 zu 22.500 Gäste-Übernachtungen. Gaggenau liegt ca. 8km von Baden-Baden und ca. 25 km von Karlsruhe entfernt und ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Z.B mit der S-Bahn gut zu erreichen. A5 Ausfahrt Rastatt. Die französische Grenze ins Elsass ist ca.25 Autominuten entfernt und an die schweizer Grenze brauchen Sie knappe 2 Auto - Stunden . Der Flughafen Baden-Airpark ist in ca. 30 Autominuten, Stuttgarter Flughafen in ca.1 Stunde und der Frankfurter Flughafen in ca. 1 Stunden und 40 Autominuten zu erreichen.



**CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2031. Endenergieverbrauch beträgt 156.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

CODICE OGGETTO: 23011045 - 76571 Gaggenau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)