Steinmauern

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Landwirtschaftlichen Grundstück

***CODICE OGGETTO: 23011037***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 560.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 262 $m^2$ • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 577 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 23011037 - 76479 Steinmauern**


- 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: 23011037 - 76479 Steinmauern**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 23011037 |
| Superficie netta | ca. 262 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1900 |
| Garage/Posto auto | 3 x Carport, 3 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 560.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2008 |
| Stato dell'immobile | completamente ristrutturato |
| Superficie lorda | ca. 120 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 23011037 - 76479 Steinmauern**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.02.2033 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 197.60 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | F |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1900 |

**CODICE OGGETTO: 23011037 - 76479 Steinmauern**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23011037 - 76479 Steinmauern**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23011037 - 76479 Steinmauern**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23011037 - 76479 Steinmauern**

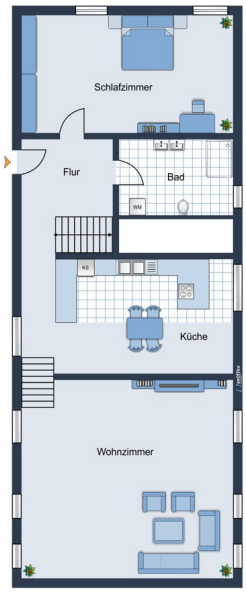
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23011037 - 76479 Steinmauern**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23011037 - 76479 Steinmauern**

# La proprietà

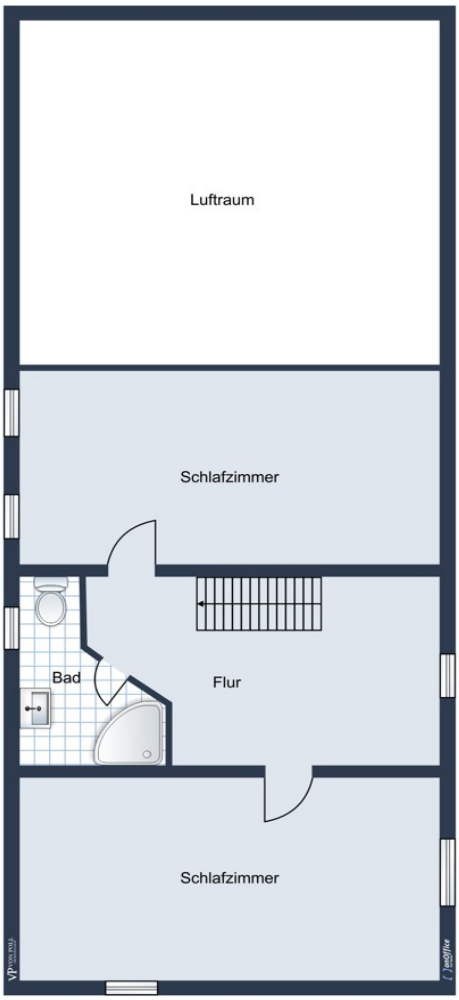


**CODICE OGGETTO: 23011037 - 76479 Steinmauern**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23011037 - 76479 Steinmauern**

# 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: 23011037 - 76479 Steinmauern**

# Una prima impressione

Zum Verkauf steht dieses vollständig renovierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1900, das auf einem ca. 577 m² großen Grundstück liegt. Das Haus bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 262 m²davon 40 m² für die Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küche und Tageslichtbad. Die restlichen ca. 222 m² Wohnfläche teilen sich auf in insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Haus beeindruckt im Besonderen durch seine charmante Gestaltung. Die Böden wurden teilweise aus gebrannten Ziegelsteinen der ursprünglichen Bausubstanz geschnitten und verlegt. Eine Wand ist verziert mit einem Mosaik das ebenfalls aus den ursprünglichen Baustoffen gestaltet ist. Des Weiteren finden wir noch Fliesen und Laminatböden vor. Beheizt wird durch eine Gas Zentralheizung. Im Wohn/Essbereich ist ein repräsentativer Ofen platziert der mit Holz beheizt wird und neben seiner zusätzlichen Wärme für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Das Haus wurde seit 2008 sukzessive saniert und vollständig renoviert. Es befindet sich heute in einem modernen und gepflegten Zustand. 3 Garagen und 3 Carports sind in separaten Gebäuden vorhanden. Des Weiteren ist ein Landwirtschaftliches Grundstück von ca. 852 m² beinhaltet. Derzeit lagern dort ca. 24 Ster Brennholz die ebenfalls beinhaltet sind.

**CODICE OGGETTO: 23011037 - 76479 Steinmauern**

# Dettagli dei servizi

- Fliesen
- Laminatböden
- neuwertige Küche
- Bad mit bodenebener Dusche
- 3 Garagen
- 3 Carports
- Zentralheizung
- Kamin mit Holz befeuert
- Außenmarkise

**CODICE OGGETTO: 23011037 - 76479 Steinmauern**

# Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind Fußläufig erreichbar. Steinmauern liegt nahe Rastatt und unweit von Karlsruhe und Baden-Baden. Von hier aus erreichen Sie alle umgehenden Städte sowohl mit dem PKW als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Das nahe gelegene Elsass das ca 10 km entfernt liegt ist ebenfalls gut zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 23011037 - 76479 Steinmauern**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 197.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 ein 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.

**CODICE OGGETTO: 23011037 - 76479 Steinmauern**

# 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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com