Gaggenau

Einzigartiges Juwel in Top Lage von Gaggenau

Objektnummer: 22011016a

WOHNFLÄCHE: ca. 320 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 800 m²

Objektnummer: 22011016a - 76571 Gaggenau

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

Objektnummer: 22011016a - 76571 Gaggenau

Auf einen Blick

Objektnummer	22011016a
Wohnfläche	ca. 320 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22011016a - 76571 Gaggenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	30.08.2032
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	44.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 22011016a - 76571 Gaggenau

Die Immobilie

Objektnummer: 22011016a - 76571 Gaggenau

Ein erster Eindruck

Einzigartiges Architektenhaus in Top Lage von Gaggenau.
Traumhaftes Juwel, mit ca. 320 m² Wohnfläche und fantastischer Aussicht, das Ihnen und Ihrer Familie ein luxuriöses und ruhiges Wohnen bietet. Aber auch die Möglichkeit in ruhiger Lage im Büro tätig zu sein.
Der luxuriöse Standard spiegelt sich in der Liebe zum Detail wider. Es gibt zahlreiche exklusive Sonderausstattungen und hochwertige Detaillösungen die diese Immobilie einzigartig machen. Angefangen mit den Raumhohen Glasfronten in 3 Fach Verglasung als Fenster und als Türen zur Terrasse hin, über hochwertige Außenjalousien, Hartholzbeläge auf den Terrassen, großformatiges Steinzeug im Erdgeschoß, steuerbares Lichtsystem mit in der Decke eingelassenen Down Lights im ganzen Haus. Offener Kamin als eines der Highlights im Wohn/Essbereich. Eine hochwertige Küche mit Gaggenau Geräten und Außenterrasse direkt vor der Küche. Extravagante Holzdielen im Obergeschoss. Studio mit angeschlossener großzügiger und sonniger Dachterrasse. Großer Fitnessraum mit Saunen und zugehörigem Nass/Sanitärbereich.
Das Haus hat insgesamt 3 Etagen und ein Untergeschoß. Im Untergeschoß finden Sie sowohl die Technik,- und Stauräume, als auch einen Hauswirtschaftsraum. Des Weiteren wurde hier ein lichter und großer Fitness Bereich, den man durchaus als privates Fitness-Studio mit Saunen und den entsprechenden Nassräumen gestaltet.
In das Erdgeschoss gelangen Sie über den geschützten und überdachten Eingangsbereich oder aber durch die große Doppelgarage in einen eigenen Flurbereich der Sie zum einen durch den Flur in die Küche gelangen lässt oder über die Treppen ins Untergeschoss. Im Erdgeschoss betreten Sie durch den Windfang den großzügigen und sehr hellen Wohn und Essbereich, mit zwei Ebenen, dem offenen Kamin als Raumtrenner und dem direkten Zugang zur Terrasse mit Südausrichtung. Die offene Küche zum Essbereich hin lässt keine Wünsche offen und ist mit Gaggenau Geräten ausgestattet. Vor der Küche haben Sie eine großzügige Terrasse die Sie ach von der Küche aus betreten können.
Über die Treppe gelangen Sie in die 1. Etage mit dem abgeschlossenen Bereich des Master Bedroom, dem Ankleidezimmer sowie dem zugehörigen Bad en Suite.
Des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene zwei weitere große Zimmer mit eigenem Balkon, einem Bad, einem weiteren Hauswirtschaftsraum sowie einer großen freien Fläche. Über den Flur und die Treppe erreichen Sie das große Studio mit Loggia und fantastischer Fernsicht. Aktuell wird dieses Studio als privater Büroraum genutzt. Direkt am Studio anschließend befindet sich die sehr große Dachterrasse mit Abstellräumen, Wasseranschlüssen etc. Diese Terrasse lädt geradezu dazu ein sich ein ungestörtes Sonnenbad zu gönnen oder aber den Sonnenuntergang zu genießen.

Das gesamte Anwesen ist umzäunt, im Bereich zur ruhigen Wohnstraße hin mit einer großen Mauer und dem elektrisch betriebenen Zufahrtstor und im restlichen Bereich sind die Grundstücksgrenzen gesichert und mit einer Hecke bewachsen.
Die Terrasse zur Südseite ist mit Holzdielen belegt und geht über die gesamte Breite des Hauses und ist wie alles großzügig geschnitten. Über Stufen gelangen Sie zum Rasenteil des Gartens.
Diese Beschreibung stellt nur einen Auszug dar. Nur im Rahmen einer persönlichen Besichtigung können Sie den Charme und die Qualität des Anwesens vollumfänglich erfahren und erleben und auch viele weitere Details entdecken.

Objektnummer: 22011016a - 76571 Gaggenau

Ausstattung und Details

-Solaranlage für Warmwasser
-maßgefertigte große Fensterfronten mit 3-fach Verglasung
-Parkettböden
-hochwertige Bäder
-Fitnessraum und Saunen
-Gaggenau-Einbauküche
-Alarmanlage
-Smart Home
-Master Bedroom mit Bad und Ankleideraum en Suite
-Separates Gäste WC
-Fußbodenheizung
-großzügige Terrasse und Dachterrasse
-sehr große Doppelgarage mit direktem Hauszugang
-versenkbarer Mülleimerträger

Objektnummer: 22011016a - 76571 Gaggenau

Alles zum Standort

Die Stadt Gaggenau liegt im Naturpark Schwarzwald westlich Baden Württtembergs 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 Rothermaim 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.

Objektnummer: 22011016a - 76571 Gaggenau

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.8.2032.
Endenergiebedarf beträgt 44.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Objektnummer: 22011016a - 76571 Gaggenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden
Tel.: +49 7221 - 97 088 0
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com