

Hügelsheim

# Attraktives, hochwertiges und freistehendes Architekten- Einfamilienhaus in sehr guter Wohnlage von Hügelsheim

Property ID: 23011053



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

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 720 m<sup>2</sup>

Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## At a glance

Property ID	23011053
Living Space	ca. 177 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1989
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2008
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 110 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	18.08.2033	Final energy consumption	96.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C

Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property





Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property





Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



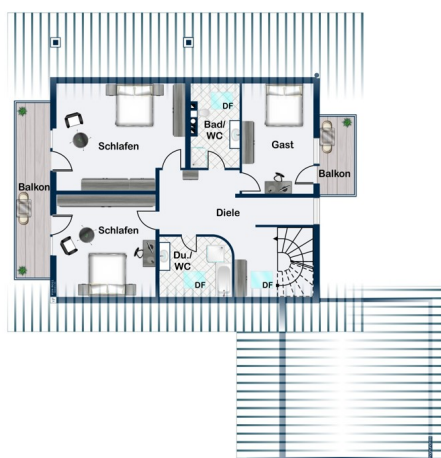
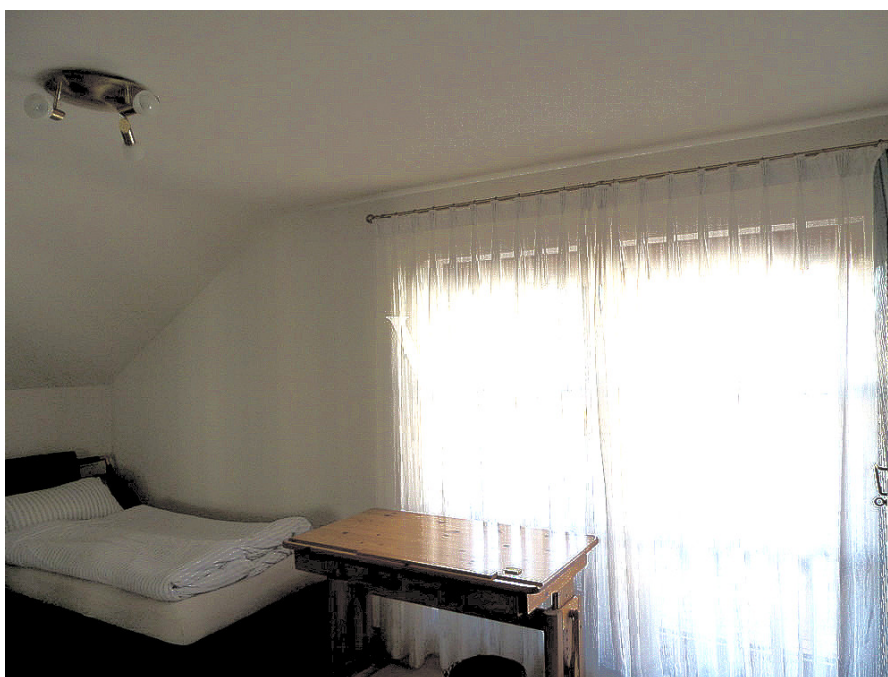
Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property



Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## The property

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)

Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## A first impression

In einem ruhigen und reinem Wohngebiet liegt dieses hochwertige Architekten-Einfamilienhaus mit sehr großer Doppelgarage sowie Terrassen und Grünflächen. Dieses Haus bietet großzügige und helle Räume. Dies großzügige Wohngefühl stellt sich sofort beim Betreten des Hauses ein. Sie finden im Dielenbereich eine große und hochwertige Garderobe sowie den Ausgang zum Obergeschoss und den mit Tür versehenen. Abgang zum Untergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnbereich mit offenem Kamin und offenem Durchgang zum Essbereich. Die Küche ist sowohl vom Essbereich als auch von der Diele aus betretbar. Des Weiteren ist ein weiteres Zimmer, im Erdgeschoss das aktuell als Arbeitszimmer genutzt wird. Von hier aus als auch vom Wohn und Essbereich aus haben Sie den Zutritt zu den Terrassen. Die Türen zu den Terrassen sind mit auf Maß angefertigten Fliegenschutztüren versehen. Alle Außentüren sowie die Fenster sind aus hochwertigem Merantiholz als Sprossenfenster mit isolierdoppelverglasung gefertigt. Über eine massive Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss. Dieses öffnet sich wiederum durch einen großen freizügigen Flur. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und zwei Tageslichtbäder. Zwei große Balkone sind von den Schlafzimmern aus zu erreichen. Das Untergeschoss erreichen Sie über eine mit Travertin erstellte Treppe und auch hier empfängt Sie zunächst ein großzügiger Vorraum. Von dem aus geht es in die Kellerräume, den Technikraum aber auch in die Sauna mit anschließendem Bad und Ruhebereich. Eine separate Toilette ist im Untergeschoss auch vorhanden. Die sehr große Doppelgarage mit Sektionaltoren bietet ausreichen Stell und Abstellplatz. Von der Garage aus kann man auch direkt den Garten betreten. Zudem praktisch ist, dass man durch die großzügige Bedachung trockenen Fußes von der Garage ins Haus gelangen kann. Das Anwesen ist komplett umzäunt und auch Alarmgesichert.

Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## Details of amenities

- Meranti Sprossen- Fenster und Außentüren mit Iso-Doppelverglasung
- Hochwertige Fliegengitter
- 2 Tageslichtbäder jeweils Dusche und Wanne
- Fliesenböden
- Vollholztüren im Innenbereich
- Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- Treppenabgang zum Untergeschoss Travertinbelegt
- Gästetoilette - Tageslicht
- luxuriöse Echtholzgarderobe mit Schränken
- Velourteppiche in den Wohn und Schlafräumen
- offener Kamin im Wohnbereich
- Außenkamin
- Alarmanlage
- Sehr große Doppelgarage mit Zugang zum Garten

Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## All about the location

Hügelsheim liegt zentral im Nahbereich zu den Städten Baden-Baden und Rastatt, direkt an der Bundesstraße 36. Zur Bundesautobahn A5 und zur französischen Autobahn A35 sind es nur wenige Kilometer. Nur 3 km sind es zum Gewerbepark Baden-Airpark mit dem Regionalflughafen Karlsruhe / Baden-Baden. Hügelsheim wurde bereits in der Römerzeit urkundlich erwähnt. Früher war Hügelsheim auch als Schifferdorf bekannt, der Lebensunterhalt wurde durch Landwirtschaft, Rheinschiffahrt, und Goldsuche bestritten. Heute ist Hügelsheim u.a. als Spargeldorf bekannt und bietet auch einiges zur Freizeitgestaltung und zur Erholung. Ein Golfplatz ist in unmittelbarer Nähe. Der Erländer Badensee lädt zur sommerlichen Freizeitgestaltung ein. Der Rhein ist ebenfalls nicht weit entfernt. Hügelsheim bietet im örtlichen Einzelhandel mehrfache Möglichkeiten seinen täglichen Bedarf zu decken. Mit vier unterschiedlichen Kindergärten/Kindertagesstätten sowie der Grundschule und Hauptschule gibt es auch in diesem Bereich gute Angebote

Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 96.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist C. **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.

Property ID: 23011053 - 76549 Hügelsheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)