

- Geschäftsstelle Baden-Baden -
Sophienstraße 2
76530 Baden-Baden
Telefon: 07221/30228-11
Mobil: 0170 / 34 850 42
Telefax: 07221/30228-29

Verkaufsangebot-Nr.: 20905ERU

Platz für Schwimmbad...Pferdekoppel...
Exklusive Landhausvilla mit 3.700 m²
Grundstück
Auenheim / Elsass



OBJEKT:

Sehr schöne, großzügige Unternehmervilla mit beeindruckendem Grundstück von ca. 3.700 m². Ob Pferdekoppel, oder Schwimmbad, Platz ist hier einfach genug um individuelle Wünsche auszuleben.

Bereits der weiße Zaun ums Haus und die schöne hochwertige Bepflanzung mit wertvollen Bäumen vor dem Haus lassen erkennen, dass hier Großzügigkeit gelebt wird.

Die Villa auf zwei Ebenen ist offen gestaltet mit sehr viel Licht in allen Räumen.

Wenn Sie Wohnen auf einer Ebene bevorzugen, wird Ihnen der Stil des Hauses sehr zusagen, da sich die meisten Räume im Erdgeschoss befinden. Im Obergeschoss befindet sich lediglich noch ein ca. 73 m² großer Atelierraum, der selbstverständlich auch unterteilt werden könnte. Weitere große unausgebaute Dachgeschossflächen könnten genutzt werden.

Der ca. 68 m² große Wohn-Essbereich mit offenem Kamin und offener weißer Landhausküche ist geeignet für eine große Familie, wie auch für viele Gäste.

Wir übertreiben wohl kaum, wenn wir behaupten, dass Sie im ganzen Elsass kein weiteres Haus in dieser Art finden werden.













**Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Immobilie!
Sie werden begeistert sein!**

ECKDATEN:

Topgepflegte, wunderschöne Landhausvilla
in ruhiger Lage in Auenheim/Elsass
ca. 20 Autominuten von Baden-Baden entfernt
ca. 5 Autominuten zum Golfplatz Soufflenheim

ca. 265 m² Wohnfläche ohne Terrassen
zzgl. 2 Terrassen ca. 80 m²
ca. 3776 m² Grundstück
Gebäude Baujahr 2000
Massive Bauweise

Innenbereich:

Großzügiger, offener Wohn/ Essbereich mit ca. 68 m² Wohnfläche

Helle, moderne Räumlichkeiten mit bodentief verglasten Fenstern
Offener Kamin
Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
Gäste-WC
Obergeschoss Atelierstudio ca. 73 m² mit Rundbogendachgauben
Weiße Landhausküche
Zwei großzügige sonnige Terrassen
Hauswirtschaftsraum
Hochwertige Fliesen
Fußbodenheizung im gesamten Haus
Elektrische Rollläden mit zentraler Steuerung
Doppelgarage mit elektrischem Antrieb
Öl-Zentralheizung

STANDORT:

F- 67480 Auenheim, Rue de l' École 5

FREISTELLUNG:

Nach Absprache

LAGE:

Die Villa befindet sich in ruhiger Lage im idyllischen Ort Auenheim in der französischen Region Elsass im Département Bas-Rhin. Das nördliche Nachbardorf ist Rountzenheim, das mit Auenheim eine Agglomeration bildet.

ca. 5 Autominuten zum internationalen Golfplatz Soufflenheim
ca. 15 Autominuten zur Galopprennbahn in Iffezheim
ca. 20 Autominuten zum Festspielhaus in Baden-Baden
ca. 25 Autominuten nach Straßburg Zentrum

KAUFPREIS:

€ 690.000,--

VERKÄUFER:

Wird bei Interesse bekannt gegeben



- PROVISION:** Der Käufer ist verpflichtet, dem Makler eine Provision in Höhe von 3,57 % des Gesamtpreises einschließlich MwSt., zu bezahlen, sobald der Vertrag aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers zustande gekommen ist.
Die Verpflichtung zur Provisionszahlung durch den Käufer besteht unbeschadet der mit der Verkäuferseite vereinbarten Provisionszahlung.
- FINANZIERUNG:** Nutzen auch Sie die Vorteile eines ausführlichen Beratungsgesprächs mit erfahrenen Baufinanzierungsberatern der Deutsche Bank. Gerne stellen wir für Sie den persönlichen Kontakt her. Sie bekommen ein individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Finanzierungs-, Anlage- oder Vorsorgekonzept.
Rufen Sie uns an!
- BESICHTIGUNG:** Für eine Innenbesichtigung und Besprechung mit der Verkäuferseite wird um vorherige Terminvereinbarung mit uns, dem beauftragten Makler gebeten.
- ANMERKUNG:** Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
- GESCHÄFTS-BEDINGUNGEN:** Sämtliche Informationen einschließlich unserer Exposés sind streng vertraulich und ausschließlich für den Kunden bestimmt. Dem Kunden ist es untersagt, die Objektinformationen sowie Exposés an Dritte weiterzugeben.
Verstößt der Kunde hiergegen und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Kaufvertrag ab, so ist der Kunde zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision verpflichtet.
Sollte das Objekt von dritter Seite bereits bekannt sein, so bitten wir um Rückgabe unseres Exposés und Angabe, wie und zu welchem Zeitpunkt Sie anderweitig Kenntnis erhalten haben.
- GESPRÄCHS-PARTNER:** **Frau Edith Ruckenbrod**
Deutsche Immobilien Baden-Baden
im Hause der Deutsche Bank AG, 3. OG
Sophienstr. 2, 76530 Baden-Baden
Telefon (07221) 30 228 -11
Mobil: 0170 / 34 850 42
email: edith.ruckenbrod@di-deutscheimmobilien.de

Übrigens . . .

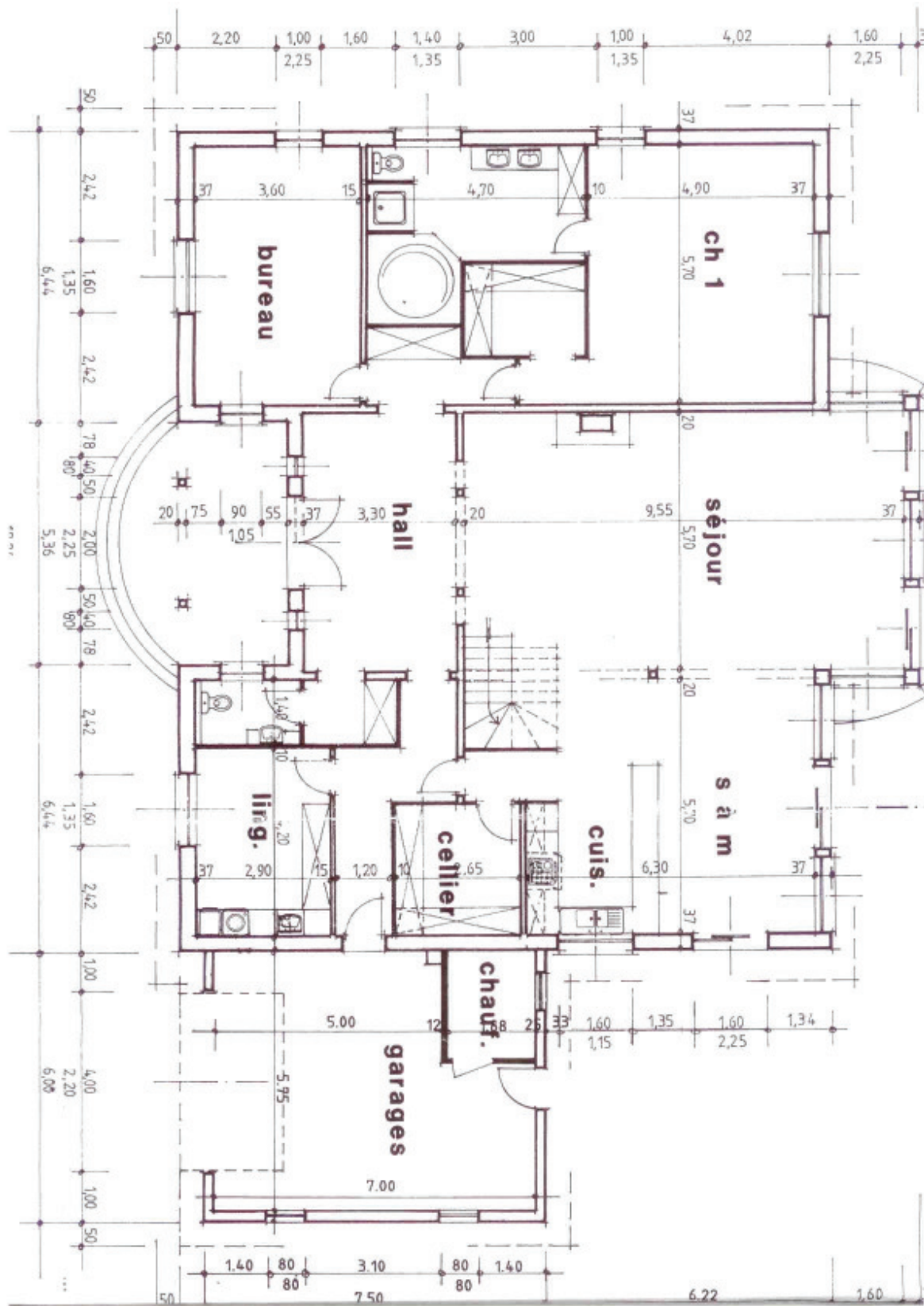
*Auch wenn Sie oder Ihre Nachbarn eine Immobilie verkaufen wollen,
sind wir der richtige Ansprechpartner.*



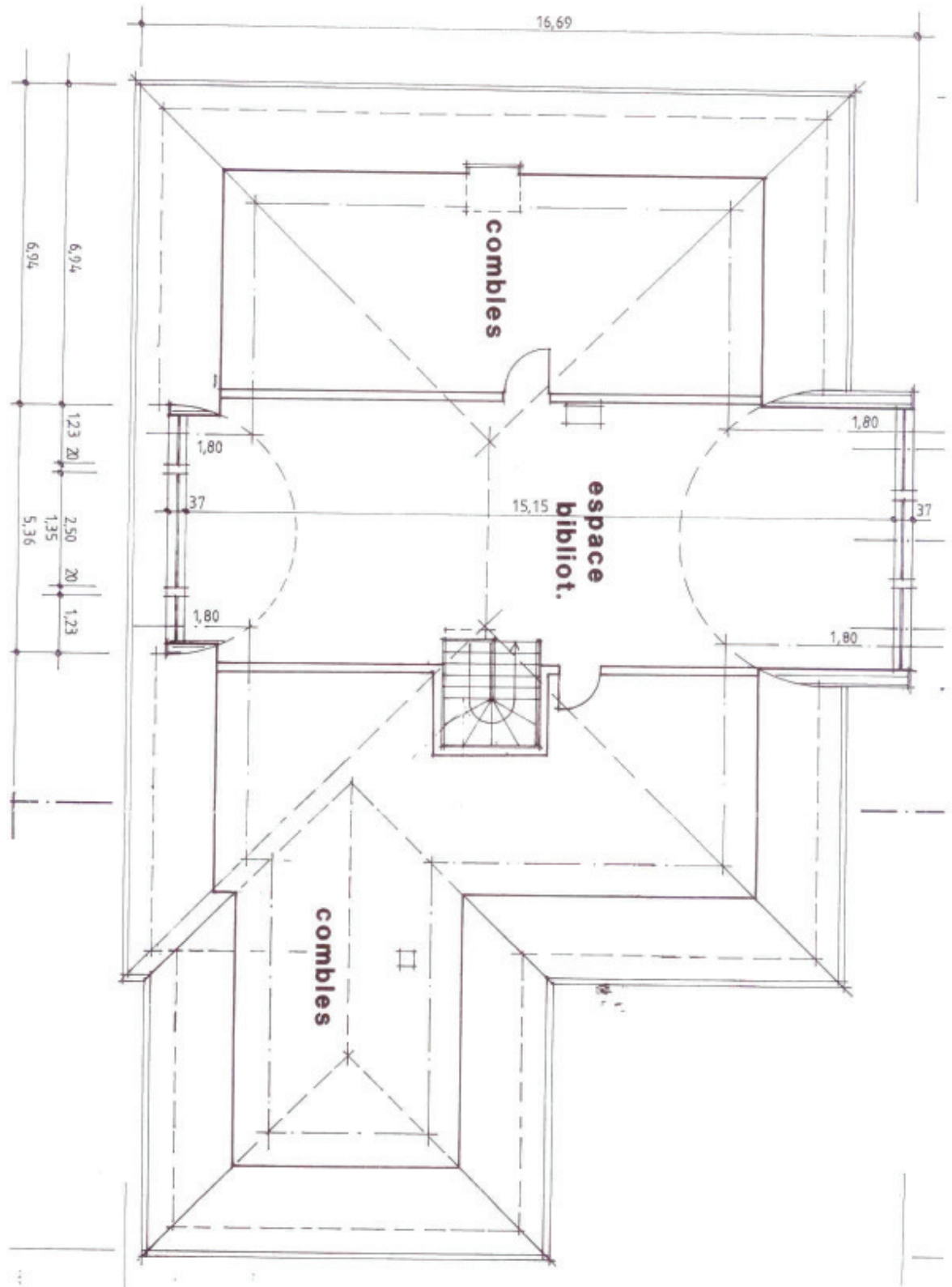
Ansicht



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Wohnflächenberechnung

Haus Auenheim

Erdgeschoss:	
Wohn- und Esszimmer	68 m ²
Schlafzimmer	24 m ²
Diele	19 m ²
Büro	18 m ²
Bad	13 m ²
Gästezimmer	12 m ²
Küche	11 m ²
Gang	6 m ²
Ankleide	6 m ²
Kleine Diele	3,5 m ²
Gäste WC	2,7 m ²
Garderobe	1,8 m ²
	185 m²

Obergeschoss:	
Wohnstudio	73 m ²
Diele + Treppe	7 m ²
	80 m²

Gesamt: 265 m²

Terassen 80 m²
3776 m² Grundstück

