

Baden-Baden

# Ruhig gelegene 2,5 Zimmer Eigentumswohnung in Top Lage von Baden-Baden

Objektnummer: 23011046



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

KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

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

Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Auf einen Blick

Objektnummer	23011046
Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	415.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	159.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.04.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



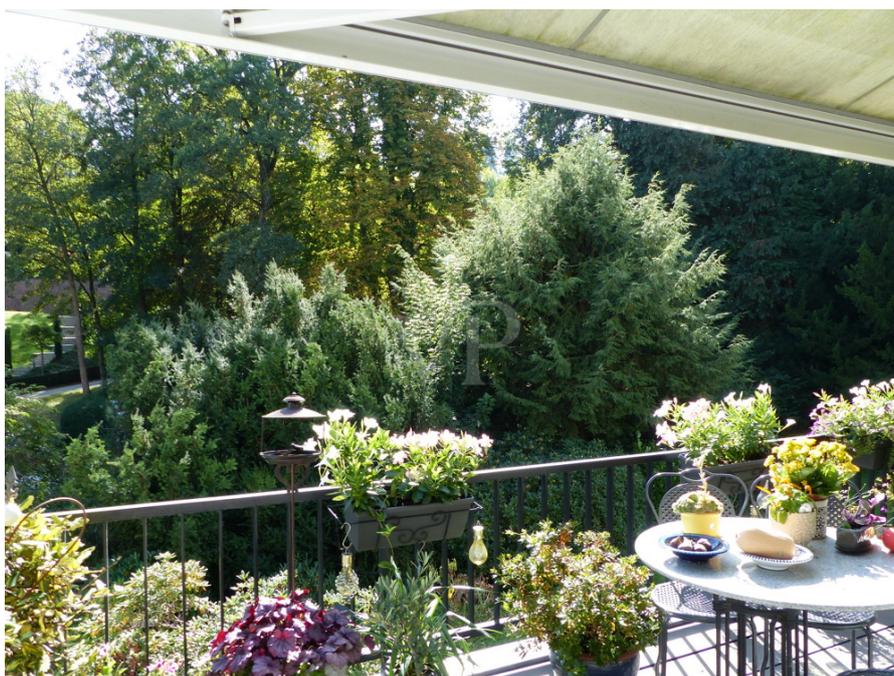
Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



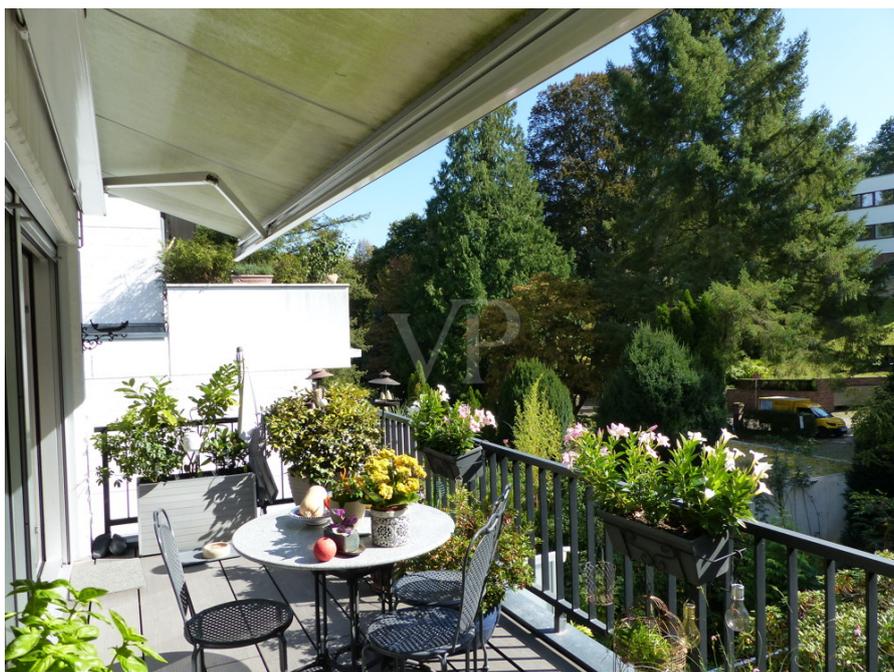
Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Ein erster Eindruck

Ihre „Wohnung zum Verlieben“, Diese moderne und exklusive 2 ½ Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in einer der bevorzugten und begehrten Lagen von Baden-Baden in der Nähe zur Lichtentaler Allee und zur Innenstadt gelegen. Beide sind bequem fußläufig zu erreichen. Schon beim Betreten der sanierten und renovierten Wohnung werden Sie durch den den großzügigen, hellen Wohn-Essbereich mit edelstem Parkett und einer exquisiten, offenen Küche mit integrierten Beleuchtungsmodulen bezaubert. Die weitere Ausstattung ist auf dem neuesten Stand der Technik und von bester Qualität Bodentiefe Fenster zum großzügigen Balkon hin geben einen herrlichen Ausblick auf einen grünen und blütenreichen, duftenden Garten und der Balkon lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Eine elektrisch betriebene Markise sorgt für Beschattung, sofern dies gewünscht ist. Das moderne Badezimmer befindet sich en Suite zum Schlafzimmer. Das Schlafzimmer selbst ist sehr ruhig gelegen und ist mit einem französischen Balkon ausgestattet. Des Weiteren gehört ein Maßgefertigter und hochwertiger Einbauschränk aus Holz zur Ausstattung. Eine große Garage mit elektrisch betriebenem Tor sowie ein separater Keller runden das attraktive Angebot ab. Überzeugen sie sich selbst von diesem Ort, der zum „Einfach Wohlfühlen“ einlädt.

Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Ausstattung und Details

- Garage
- Kellerraum
- Personenaufzug
- Parkettboden
- Gäste-WC
- Balkon
- Elektrische Markise
- Hochwertige offene Küche
- Einbauschränke
- Elektrisch betriebene Rollläden

Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Alles zum Standort

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Thermalheilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort, sowie als Medien-, Kunst und internationale Festspielstadt. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt mit dem wohlerhaltenen Charme der Belle Epoque. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas und Unesco-Welterbe. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in bester und stadtnaher Villenlage von Baden-Baden und liegt unweit vom Kurhaus und der Lichtentaler Allee. Das Festspielhaus liegt ebenfalls sehr nahe. Hier sind Sie von Natur umgeben, und dennoch benötigen Sie nur wenige Gehminuten in die Innenstadt, bis zum Festspielhaus, sowie dem Casino und bis zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs. Exclusives Shopping bieten zahlreiche elegante Boutiquen in der Altstadt sowie individuelle Geschäfte entlang der Kurhaus Kolonaden. Baden-Baden liegt verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A 5 (Basel–Frankfurt) und A 8 (Karlsruhe–Stuttgart–München) sowie an den Bundesstraßen B 3 und B 500. In kürzester Zeit erreichen Sie den internationalen Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster sowie die interkontinentalen Flughäfen Stuttgart und Frankfurt am Main und haben somit einen uneingeschränkten Anschluss an den weltweiten Luftverkehr. Baden-Baden ist an den gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) angeschlossen, mit dem Sie bis nach Landau, Heilbronn und Stuttgart gelangen. Mit dem ICE der Deutschen Bahn fahren Sie bequem von und nach Baden-Baden.

Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 159.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 23011046 - 76530 Baden-Baden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)