

Baden-Baden

# Ansprechende 3 Zimmerwohnung, hell und modernisiert

Objektnummer: 26011004



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

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26011004 - 76534 Baden-Baden

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

Objektnummer: 26011004 - 76534 Baden-Baden

## Auf einen Blick

Objektnummer	26011004
Wohnfläche	ca. 83,5 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26011004 - 76534 Baden-Baden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	159.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.01.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26011004 - 76534 Baden-Baden

## Die Immobilie





Objektnummer: 26011004 - 76534 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011004 - 76534 Baden-Baden

## Die Immobilie





Objektnummer: 26011004 - 76534 Baden-Baden

## Die Immobilie





Objektnummer: 26011004 - 76534 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011004 - 76534 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011004 - 76534 Baden-Baden

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**07221 / 97 088 0**

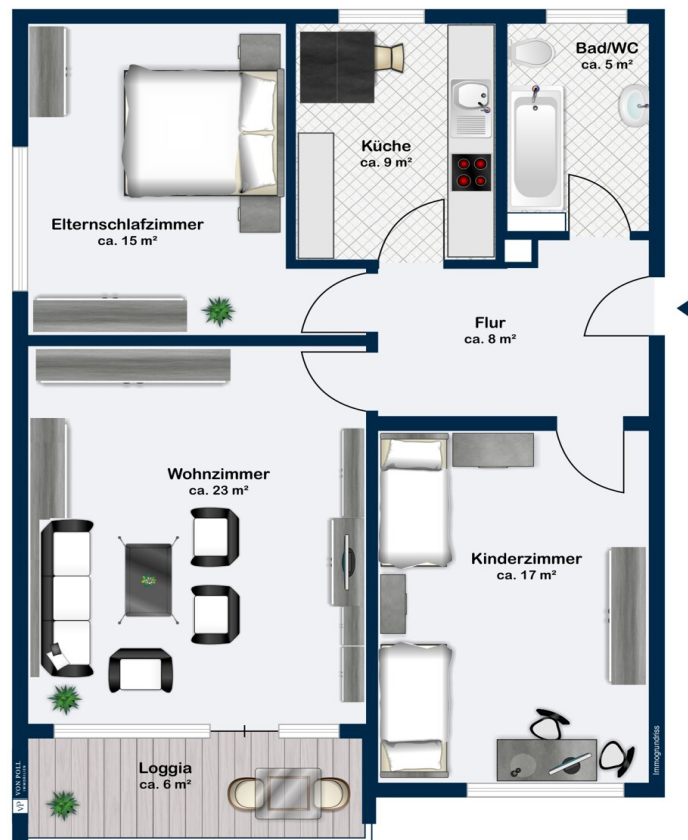
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Objektnummer: 26011004 - 76534 Baden-Baden

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 26011004 - 76534 Baden-Baden

## Ein erster Eindruck

Hell modernisiert mit ansprechender Raumaufteilung und Wohlfühlambiente

Diese modernisierte Etagenwohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 83,5 m<sup>2</sup> ausreichend Raum für individuelles Wohnen. Die im Jahr 1964 errichtete Immobilie befindet sich in einem modernisierten Zustand, wobei die letzte umfassende Modernisierung im Jahr 2025 durchgeführt wurde. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer, eignet sich die Wohnung optimal für Paare, kleine Familien oder alle, die großzügigen Wohnraum schätzen.

Die fortlaufenden Modernisierungen der vergangenen Jahre sorgen für eine zeitgemäße Wohnqualität. Im Jahr 2007 wurden die Fenster erneuert, die Außentür folgte 2014. Der Balkon wurde 2022 modernisiert und stellt einen geschützten Außenbereich dar.

Besonders hervorzuheben sind die Modernisierungen in den Schlafräumen: Das Schlafzimmer wurde 2023 vollständig renoviert, ausgestattet mit hochwertigen Fliesen, einem elektrischen Rollladen sowie neuen Stromanschlüssen. Im selben Jahr wurde auch der Flur modernisiert. Das Kinderzimmer erhielt im Jahr 2024 ein Update, analog dem Komfort des Schlafzimmers, ergänzt um praktische Einbauschränke, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Das Wohnzimmer sowie die weiteren Räume werden spätestens in den Jahren 2025 und 2026 gemäß dem Modernisierungsstandard der übrigen Wohnung renoviert. Für behagliches Wohnklima sorgt eine zentrale Heizungsanlage, die 2025 erneuert wurde. Sämtliche Türen wurden im gleichen Jahr ausgetauscht, wodurch das gesamte Erscheinungsbild der Wohnung einheitlich und hochwertig wirkt.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählt eine praktische Einbauküche, die einen funktionalen und gepflegten Eindruck vermittelt und keine Wünsche offenlässt. Das tageslichtdurchflutete Badezimmer ist ebenfalls mit Fliesen ausgestattet. Elektrische Rollläden bieten nicht nur Komfort, sondern auch Sicherheit und Privatsphäre. Teilweise indirekte Beleuchtung sowie Downlights in umlaufenden Friesen setzen ansprechende Akzente und unterstreichen die modernen Dekorelemente der Wohnung. Leuchtschienen mit indirekter Beleuchtung schaffen in den Wohnbereichen ein angenehmes Lichtambiente.

Praktische Extras gehören ebenfalls zur Ausstattung: Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, ideal für die Dinge des nicht alltäglichen Gebrauchs. Darüber hinaus steht eine gemeinschaftliche Waschküche mit Stellplätzen für Waschmaschinen zur Verfügung. Für Ihren PKW ist ein Stellplatz in einem Carport reserviert – bequem und wettergeschützt.

Die Ausstattung dieser Wohnung spiegelt in vielerlei Hinsicht ein harmonisches

Gesamtbild wider: Hochwertige Fliesen, ansprechende Dekoelemente und Einbauschränke im Kinderzimmer betonen die durchdachte Gestaltung. Die zentrale Lage, verbunden mit einer normalen Ausstattungsqualität, eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für diejenigen, die eine stabil modernisierte Wohnimmobilie suchen. Diese Wohnung präsentiert sich als attraktives Angebot mit zahlreichen Ausstattungsmerkmalen. Überzeugen Sie sich persönlich von den Details und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26011004 - 76534 Baden-Baden

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Fliesen
- Elektrische Rollläden
- Teilweise Indirekte Beleuchtung
- Downlights in umlaufenden Friesen
- Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche mit Stellplätzen für Maschinen
- Stellplatz für PKW in Carport

Objektnummer: 26011004 - 76534 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 als Unesco Welterbe.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich unweit der Innenstadt im ruhigen und beschaulichen Stadtteil Lichtental, dieser wurde im Jahre 1909 eingemeindet. Hier könnten Sie sowohl die Ruhe und die Natur genießen und sind trotzdem in wenigen Schritten im Zentrum von Lichtental mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten und dem berühmte Kloster Lichtentahl der Söhne von Markgräfin Irmgard. Der berühmte Eckberg mit seinen Weinreben und der nahe liegende Wald ist auch ein idealer Ausgangspunkt für schöne Wanderung in der puren Natur. In die Innenstadt von Baden-Baden gelangen Sie entweder mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln aber auch bequem und beschaulich zu Fuß oder mit dem Rad durch die berühmte Lichtentaler Allee.

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: 26011004 - 76534 Baden-Baden

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26011004 - 76534 Baden-Baden

## 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](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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