

Baden-Baden

# Großzügiges Wohnen mit Altbaucharme

Objektnummer: 26011011



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

**MIETPREIS: 1.239 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26011011 - 76534 Baden-Baden**

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

Objektnummer: 26011011 - 76534 Baden-Baden

## Auf einen Blick

Objektnummer	26011011	Mietpreis	1.239 EUR
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	310 EUR
Zimmer	4	Wohnung	Etagenwohnung
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Baujahr	1923	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 40 EUR (Miete)		

Objektnummer: 26011011 - 76534 Baden-Baden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	91.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.12.2028	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1923

Objektnummer: 26011011 - 76534 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011011 - 76534 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011011 - 76534 Baden-Baden

## Die Immobilie



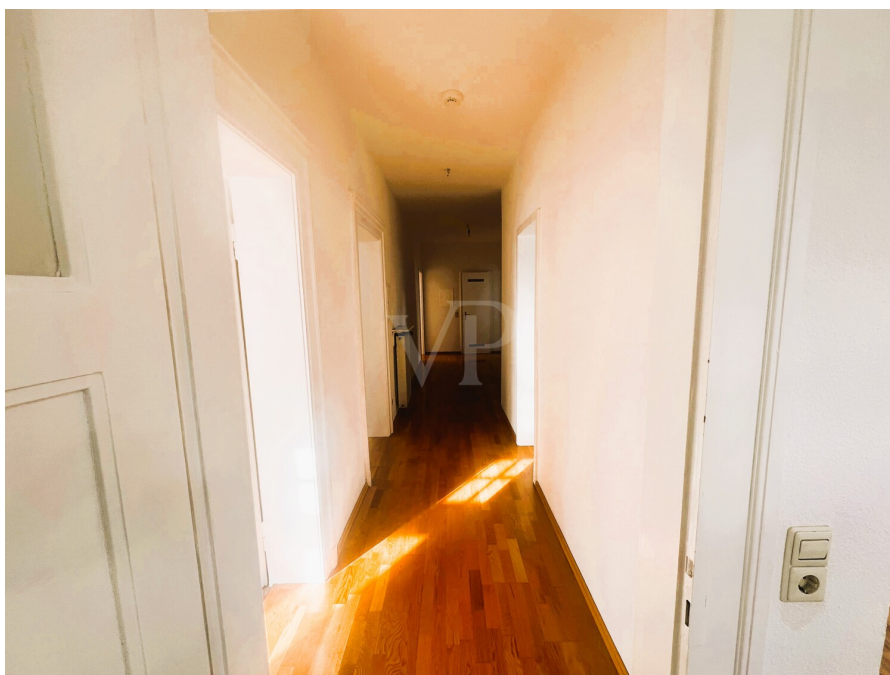
Objektnummer: 26011011 - 76534 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011011 - 76534 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011011 - 76534 Baden-Baden

## Die Immobilie



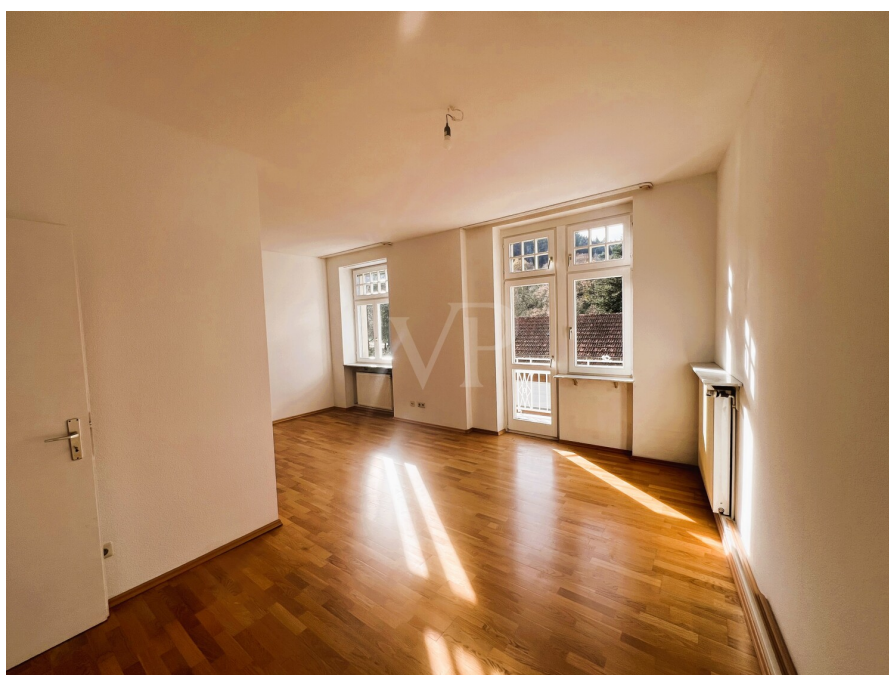
Objektnummer: 26011011 - 76534 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011011 - 76534 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011011 - 76534 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: 26011011 - 76534 Baden-Baden**

## Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutete 4- Zimmer-Altbauwohnung mit 4 Balkonen auf 118m<sup>2</sup>. Diese großzügige und lichtdurchflutete Wohnung befindet sich als einzige im 2. Obergeschoss eines charmanten Altbaus (ohne Aufzug). Über einen langen Flur sind alle Räume separat erreichbar. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon, ein Büro bzw. Gästezimmer sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon. Die vollmöblierte, weiße Küche ist mit neuem Herd, Kühlschrank und Spülmaschine ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf einen der vier Balkone sowie einen praktischen Abstellraum für Ihre Balkonmöbel. Das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche bietet ebenfalls Zugang zu einem Balkon und Abstellraum. Zusätzlich steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Typische Altbau-Details wie hohe Decken, Parkett- und Stuckelemente verleihen der Wohnung eine besondere Wohnatmosphäre und viel Charme. Ein eigener Kellerraum rundet das Angebot ab. 2 PKW-Stellplätze können separat dazu gemietet werden.

**Objektnummer: 26011011 - 76534 Baden-Baden**

## Ausstattung und Details

- 4 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Büro/Gästezimmer
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Vollmöblierte Küche
- 4 Balkone mit Zugang von Küche, Wohnzimmer und Bad
- 2 Abstellräume
- Gäste-WC
- Echtholzparkett und Stuck
- Hohe Altbaudecken
- Einziges Wohnung im 2. Stock
- 2 Mietbare Stellplätze pro Stellplatz € 40,00
- Kein Aufzug

**Objektnummer: 26011011 - 76534 Baden-Baden**

## Alles zum Standort

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt sowie Unesco Welterbe. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt. Ob Sport, Kultur, Gastronomie oder Wellness: die Angebote sind so vielfältig wie erstklassig. Die zur Vermietung stehende Stadtvilla befindet sich in bester und stadtnaher Lage von Baden-Baden und liegt unweit vom Kurhaus und der Lichtentaler Allee. Zum Kurhaus benötigen Sie von hier aus nur 15 Gehminuten, bis zur Lichtentaler Allee wenige Minuten. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

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: 26011011 - 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 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: 26011011 - 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)