

**Baden-Baden**

# Wohn und Geschäftshaus in zentraler Stadtmitte von Baden-Baden

**Objektnummer: 26011018**



**KAUFPREIS: 1.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 404,27 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 21 • GRUNDSTÜCK: 140 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26011018 - 76530 Baden-Baden**

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

**Objektnummer: 26011018 - 76530 Baden-Baden**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26011018                  |
| Wohnfläche   | ca. 404,27 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 21                        |
| Schlafzimmer | 9                         |
| Badezimmer   | 6                         |
| Baujahr      | 1884                      |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 1.850.000 EUR                                                                      |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2013                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche                    | ca. 95 m <sup>2</sup>                                                              |
| Gewerbefläche                 | ca. 95 m <sup>2</sup>                                                              |
| Vermietbare Fläche            | ca. 499 m <sup>2</sup>                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Balkon                                                                   |

**Objektnummer: 26011018 - 76530 Baden-Baden**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung **Gas**

Energieinformationen **KEIN**

Objektnummer: 26011018 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



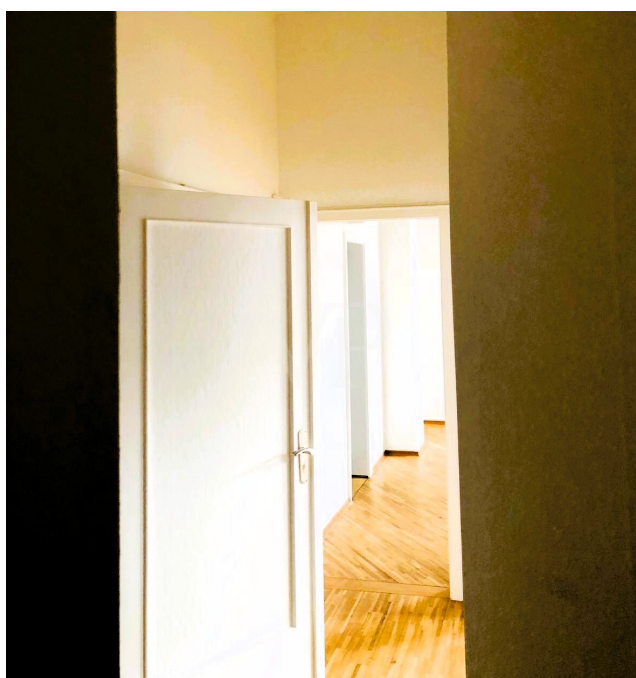
**Objektnummer: 26011018 - 76530 Baden-Baden**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011018 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011018 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011018 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011018 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011018 - 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:

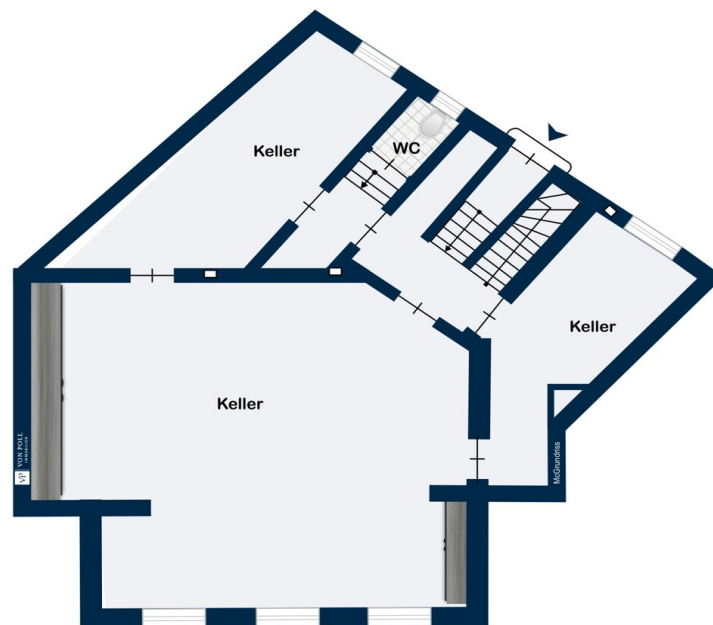
**07221 / 97 088 0**

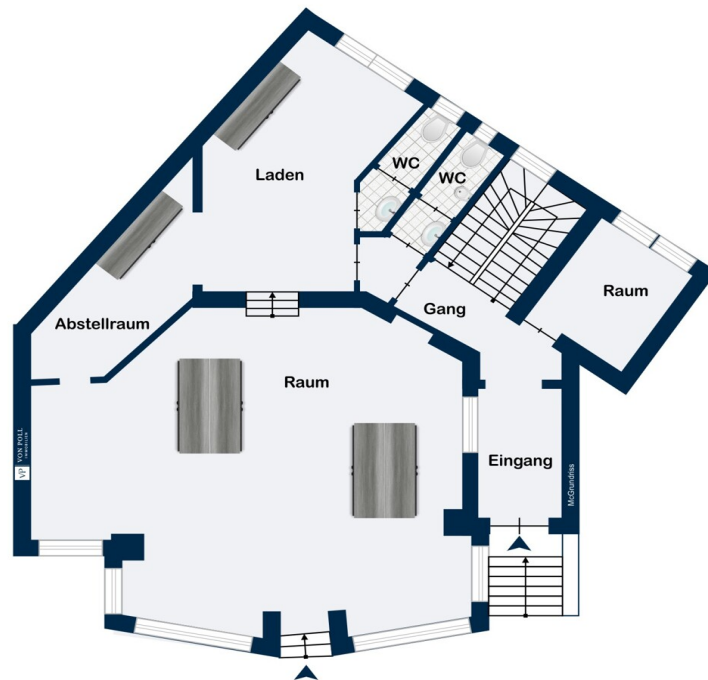
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

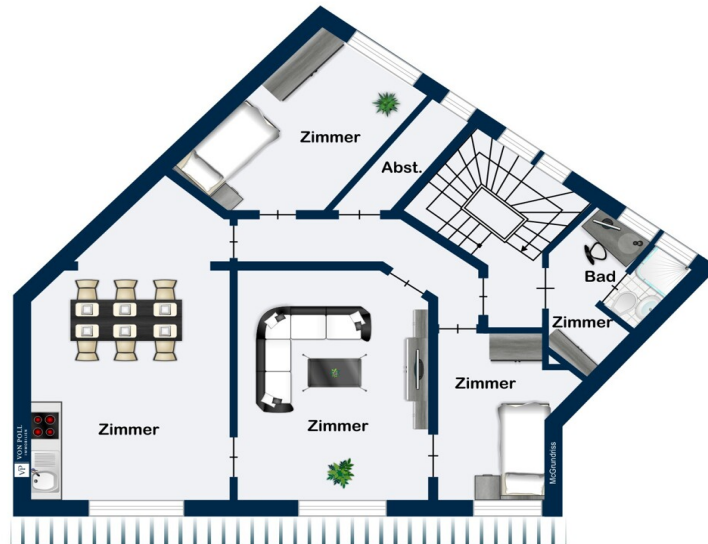
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26011018 - 76530 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: 26011018 - 76530 Baden-Baden**

## Ein erster Eindruck

Das angebotene Wohn und Geschäftshaus mit insgesamt 6 Einheiten, verteilt auf 4 Stockwerke liegt absolut zentral in Baden-Baden. Mit 5 Wohnungen und einer Geschäftseinheit ist es ein sehr attraktives Angebot. Das Gebäude ist gepflegt und wird permanent instand gehalten.

Erbaut um ca 1890 im Neorenaissance Stil mit einigen gründerzeitlichen Elementen präsentiert sich das Gebäude über seine klar gegliederten Geschosse mit reich verzierten Schmiedeeisenbalkonen, seinem Mansarddach mit Gauben und seinem dekorativen Fries mit floralen Ornamenten. Die Fensterzonen sind profiliert mit dezenten Verdachungen und Konsolen.

**Objektnummer: 26011018 - 76530 Baden-Baden**

## **Alles zum Standort**

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationaler 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.

Das angebotene Wohn und Geschäftshaus liegt im Zentrum von Baden-Baden. Die Fußgängerzone mit ihren vielen Einkaufsmöglichkeiten ist in einer Minute fußläufig zu erreichen. Ebenso binnen Minuten sind das Festspielhaus, das Casino, das Theater und die Lichtentaler Allee zu erreichen. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

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: 26011018 - 76530 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26011018 - 76530 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)**