

**Baden-Baden**

# Charmante und Elegante Stadtvilla mit Aussicht

**Objektnummer: 26011001**



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

**MIETPREIS: 3.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26011001 - 76530 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: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## Auf einen Blick

Objektnummer	26011001	Mietpreis	3.200 EUR
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	350 EUR
Dachform	Mansarddach	Haus	Villa
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1938		
Stellplatz	1 x Garage, 75 EUR (Miete)		

**Objektnummer: 26011001 - 76530 Baden-Baden**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	310.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.02.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1938

**Objektnummer: 26011001 - 76530 Baden-Baden**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26011001 - 76530 Baden-Baden**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

A Von Poll Immobilien office storefront with a family (mother, father, and child) standing outside, looking at a red folder held by the agent. The storefront features the Von Poll logo and contact information. The family is smiling and engaged in conversation with the agent.

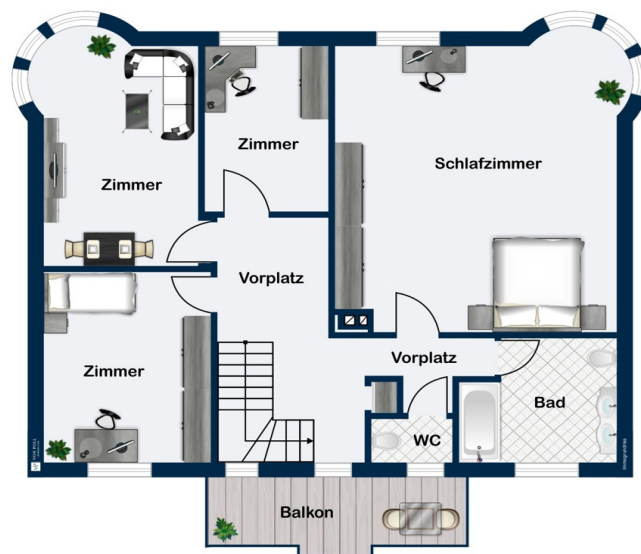
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 26011001 - 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: 26011001 - 76530 Baden-Baden**

## Ein erster Eindruck

Herrliche Stadtvilla in bester Lage und mit fantastischer Aussicht auf Baden-Baden  
Diese charmante, repräsentative und elegante Villa liegt auf Halbhöhenlage im  
Wohngebiet Beutig-Quettig das durch die Stadt Baden-Baden mit dem Status des  
Ensembleschutzes versehen ist.

Die Stadt erreichen Sie innerhalb kurzer Zeit fußläufig. Zur bekannten Lichtentaler  
Allee sind es nur wenige Minuten, zum bekannten Kurhaus benötigt man ca. 15  
Minuten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie den Internationalen Rosenneuheiten-Garten in dem  
jährlich die Rose des Jahres im Rahmen eines internationalen Wettbewerbs gekürt  
wird.

Die Stadtvilla hat einen atemberaubenden Blick auf viele Sehenswürdigkeiten  
Baden-Badens. Sie sehen den Merkur, das Alte Schloss, die Battert Felsen und  
Großen und Kleinen Staufenberg.

Die charmante Villa ist umgeben von einem großzügigen Garten mit Obstbäumen.  
Einer großen Rasenterrasse und auch sonst ist sie umgeben von viel Grün, Büschen  
und Bäumen. Das lädt geradezu dazu ein, viel Zeit im geschützten Garten und auf  
der Rasenterrasse zu verbringen. Diese Rasenterrasse lässt auch Kinderherzen  
höherschlagen, ist sie doch für viele Aktivitäten geeignet.

Direkt vom Esszimmer aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der mit einer  
Markise beschattet werden kann. Die Aussicht von diesem Balkon aus wird Sie  
permanent verzücken. Der Balkon könnte tatsächlich zu einem der  
Lieblingsaufenthaltssorte werden. Vom Balkon aus gelangen Sie auch über eine  
gewundene große Treppe direkt in den Garten.

Auf zwei Geschossen bezaubert die Villa mit vielen kleinen Extras und großen  
Räumen. Mit insgesamt 208 m<sup>2</sup> Fläche ist hier auch die Familie gut aufgehoben. Im  
Eingangsbereich ist der große Flur, eine Garderobe, ein Gäste-WC sowie ein  
kleineres Zimmer. Das große Wohnzimmer mit offenem Kamin und Durchgang mit

Schiebetür zum Esszimmer. Die Küche schließt sich direkt an das Esszimmer an.  
Im Obergeschoss sind das große Schlafzimmer, drei weitere Zimmer sowie ein Bad und ein separates WC.

Ein kleiner Balkon befindet sich ebenfalls auf diesem Geschoss.

Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume, die Heizung sowie ein großer Hauswirtschaftsraum von dem man direkt in den Garten gelangen kann.

Zwei Garagen können zusätzlich gemietet werden.

Es befindet sich im Untergeschoss eine Einliegerwohnung die nicht vermietet wird.  
Diese Wohnung wird gelegentlich vom Eigentümer genutzt.

**Objektnummer: 26011001 - 76530 Baden-Baden**

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Hochwertige Parkettböden
- offener Kamin
- Einbauschränke
- Abstellräume
- Gas-Zentralheizung
- Große Markise über dem Balkon
- Mietbare Garage

**Objektnummer: 26011001 - 76530 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: 26011001 - 76530 Baden-Baden**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 310.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 26011001 - 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)