Baden-Baden

Penthouse mit grandioser Aussicht und umlaufender Dachterrasse

Objektnummer: 24011015

KAUFPREIS: 565.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 165 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

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

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick

Objektnummer	24011015
Wohnfläche	ca. 165 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	565.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	171.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.04.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

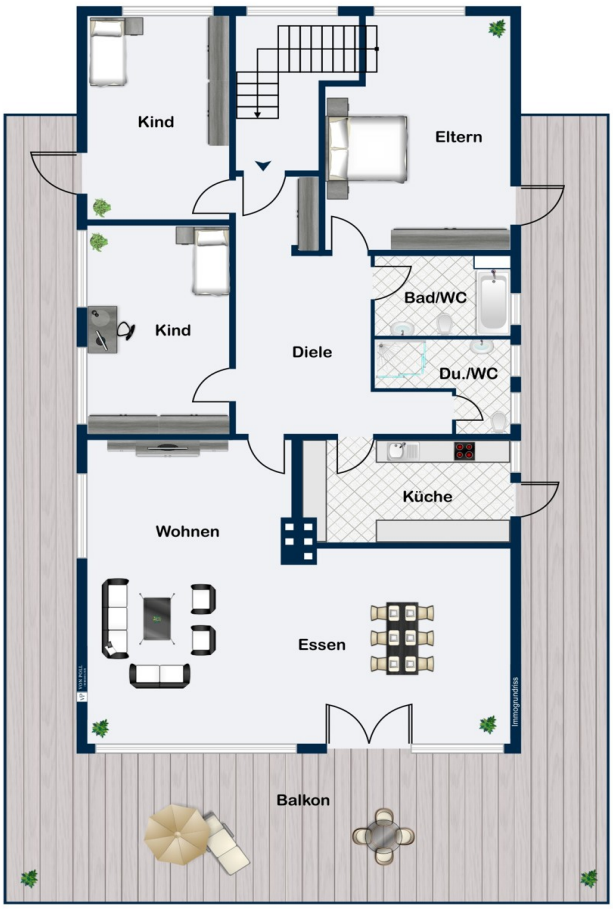
Die Immobilie

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie

Objektnummer: 24011015 - 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: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Ein erster Eindruck

Großzügiges Penthouse mit umlaufender Dachterrasse und Einbauküche

Die großzügige Penthouse-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 165 m² befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Baujahr der Immobilie ist 1972, sie wurde jedoch kontinuierlich gepflegt präsentiert sich daher in gutem Zustand. Die großzügige Raumaufteilung umfasst insgesamt 4 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse einem weiteren Zimmer mit Zugang sowie einem Gästezimmer, dem großen Wohn und Essbereich sowie zwei Badezimmern.
Besonders beeindruckend ist die umlaufende Dachterrasse, die dem Penthouse auf drei Seiten einen atemberaubenden Ausblick bietet. Hier können Sie die Sonne in vollen Zügen genießen und gemütliche Stunden im Freien verbringen. Zusätzlich sorgen zwei Markisen für angenehmen Schatten an heißen Tagen.
Die wertige Ausstattung der Wohnung umfasst Parkettböden in den Wohnräumen sowie Fliesen in den Badezimmern und im eingangsbereich. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, ein Bidet, ein Waschbecken und ein WC, während das zweite Badezimmer mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist.
Die Einbauküche bietet alle notwendigen Geräte und viel Stauraum für Ihre Kochutensilien. Eine separate Waschküche im Haus ermöglicht es Ihnen, Ihre Wäsche bequem zu waschen und zu trocknen. Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.
Zur Immobilie gehört auch eine Garage, die Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in den kalten Monaten.
Das Penthouse befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Dank der gehobenen Ausstattung und der großzügigen Räumlichkeiten eignet sich diese Immobilie perfekt für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem komfortablen Zuhause mit besonderem Flair sind.

Objektnummer: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Ausstattung und Details

-Dachterrasse auf drei Seiten umlaufend
-zwei Markisen
-Parkett, Fliesen
-Tageslichtbad mit Wanne, Bidet, Waschbecken und WC
-Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC
-Einbauküche
-Waschküche separat im Haus
-Kellerraum
-Garage

Objektnummer: 24011015 - 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 Epoche. 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.

Das hier angebotene Objekt befindet sich in einer der beliebten Wohnlagen von Baden-Baden unweit des Festspielhauses, das sie bequem fußläufig erreichen. Sie haben einen wunderschönen unverbaubaren Panoramaausblick u.a. auf den Merkur, den Battert und das Alte Schloss. Sie benötigen nur wenige Gehminuten in die Innenstadt, bis zum Festspielhaus, sowie dem Casino und bis zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs. Exklusives 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: 24011015 - 76530 Baden-Baden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 171.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 ein 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: 24011015 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com