Baden-Baden / Umweg

Charmantes Domizil im Baden-Badener Rebland als Anlage

Objektnummer: 24011044

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 553.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.713 m²

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

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

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Auf einen Blick

Objektnummer	24011044
Wohnfläche	ca. 142 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	553.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	09.12.2034

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	19.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

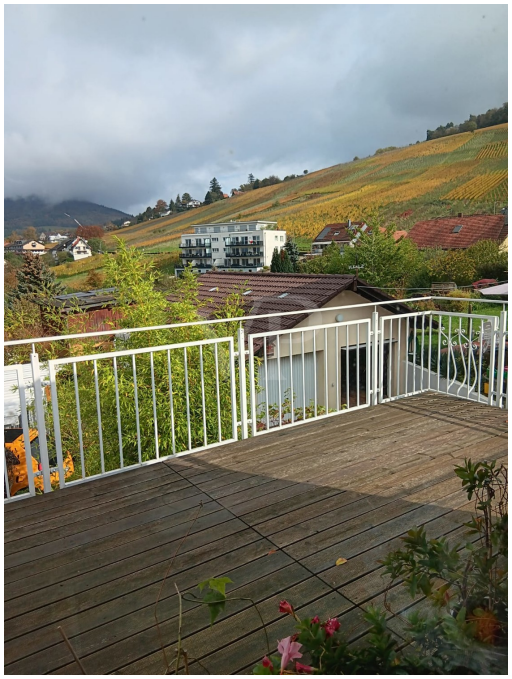
Die Immobilie

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Die Immobilie

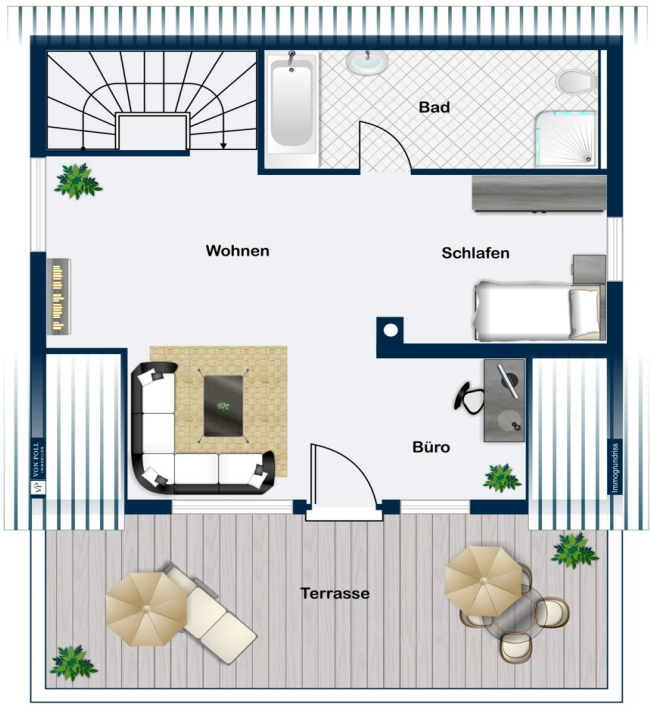


Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Die Immobilie

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

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: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein Schmuckstück in ruhiger Aussichtslage in Umweg im Baden-Badener Rebland. Dieses Haus wurde im Jahr 2017 aus einem Ökonomiegebäude heraus entwickelt. Das heißt, dass im Jahr 2017 daraus ein neues Haus entstanden ist. Das Haus ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Wohn und Essbereich, ein Schlafbereich der mit einem Einbauschrank ausgestattet ist. Des Weiteren die offene Küche und das Bad. Ein Technikraum ist ebenfalls im Erdgeschoss. Vom Wohn Essbereich betritt man eine befestigte Terrasse und dann liegt der reichhaltige Garten vor einem.
Im Obergeschoss befindet sich ein Wohn und Schlafbereich, ein weiteres Bad und ein kleines Büro. Hier ist ebenfalls eine große sonnige Terrasse mit herrlichem Ausblick in die Weinberge.
Auf dem Gelände befindet sich noch eine Gartenhütte und ein Saunahäuschen.
Der Garten beheimatet diverse Obstbäume und einen Nutzgarten. In der Tat ist der Freibereich ein angenehmer Ort für den Aufenthalt und ein Highlight des Anwesens.
Ein Carport für die Unterbringung eines Fahrzeugs ist ebenfalls vorhanden.

Die Bewohner wünschen sich einen Käufer der dieses schöne Objekt auf Sicht erwirbt und die Bewohner im Haus als Mieter belassen.

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Ausstattung und Details

-Vollholz Dielenböden
-Fliesenböden in Bad und Küche
-Zweifachisolierte Kunsstofffenster aus 2017
-Beleuchtung mit Downlights in die Decke eingelassen
-Kamin für Zustellofen befeuerbar mit Holz
-Offene Küche mit hochwertigen Geräten
-Bodenebene offene Dusche
-Einbauschränke

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Alles zum Standort

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt sowie als 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 zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in bester Ortsrandlage von Baden-Baden im beliebtem Stadtteil Varnhalt/Umweg im romantischen Rebland. Die Gemeinde liegt ca. 8 Km vom Baden-Badener Stadtzentrum entfernt in ruhiger Lage, umgeben von einer bezaubernden Naturlandschaft mit unverbaubarer Sicht auf die Rheinebene.

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.

Entfernung zur Bundesstraße B 3ca. 4 Km
Entfernung zur Autobahn A 5ca. 8 Km
Entfernung zur Autobahn A 8ca. 40 Km
Entfernung zum Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünsterca. 20 Km
Entfernung zum Flughafen Stuttgart ca. 110 Km
Entfernung zum Flughafen Frankfurt a.M. ca. 170 Km
Entfernung zum Hauptbahnhof Baden-Baden (ICE)ca. 10 Km

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 19.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Objektnummer: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

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