

Baden-Baden / Neuweier

# Gemütliche 3 Zimmer Wohnung mit Terrasse und Balkon

Objektnummer: 24011048



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

**KAUFPREIS: 268.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweiler

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

Objektnummer: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	24011048
Wohnfläche	ca. 84 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	268.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.09.2030
Befeuuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	125.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweiler

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## 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: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## 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: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweiler

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Drei-Zimmer Eigentumswohnung, die 1980 erbaut wurde. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 84 m².

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in den einladenden Flur, der mit Downlights beleuchtet ist und einen optimalen Überblick über die Raumverteilung bietet.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, der zusätzlich zur vorhandenen Terrasse eine weitere Möglichkeit zur Entspannung im Freien bietet. Die beiden Schlafzimmer zeichnen sich durch ihre praktische Raumaufteilung aus. Eines der Schlafzimmer verfügt zudem über einen funktionalen Einbauschränk, der optimalen Stauraum bietet.

Das Tageslichtbad ist mit einer Eckbadewanne, einer separaten Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet.

Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Kellerraum und eine Garage.

Objektnummer: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## Ausstattung und Details

- Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche und zwei Waschbecken
- Einbauschränk im Schlafzimmer
- Downlights in allen Räumen
- Balkon
- Fliesen
- Laminat
- Einbauküche
- 1x Garage
- Kellerraum



**Objektnummer: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier**

## Alles zum Standort

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt. 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. Baden-Baden glänzt auch als Unesco Welterbe.

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in bester Lage im beliebtem Stadtteil Neuweier 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.

Objektnummer: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweiler

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.9.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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 eine 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: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweiler

## 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)