

Baden-Baden

# Helle 3 Zimmerwohnung nahe der Lichtentaler Allee

Objektnummer: 26011003



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

**KAUFPREIS: 510.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26011003 - 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: 26011003 - 76530 Baden-Baden**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26011003</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>510.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1999</b>		

**Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>112.20 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>03.09.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1998</b>

Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011003 - 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: 26011003 - 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: 26011003 - 76530 Baden-Baden**

## Ein erster Eindruck

**Helle Wohnung mit Terrasse und Balkon nahe Lichtentaler Allee genießen**

Diese großzügige Etagenwohnung bietet Ihnen auf circa 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und gepflegtes Zuhause. Das im Jahr 1999 errichtete Gebäude zeichnet sich durch eine moderne Architektur und einen sehr guten baulichen Zustand aus. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus und überzeugt durch ihre gehobene Ausstattungsqualität sowie zahlreiche durchdachte Details.

Die Immobilie umfasst insgesamt drei helle Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer. Die großzügige Raumgestaltung eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Ein besonderes Highlight ist das Hauptschlafzimmer, das über einen direkten Zugang zum Balkon verfügt. Von hier aus genießen Sie die entspannte Atmosphäre und einen angenehmen Ausblick. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht, während hochwertige Fliegengitter am Zugang zu Terrasse und Balkon zusätzlichen Komfort bieten. Teilweise elektrisch betriebene Rollläden unterstützen die flexible Lichtregulierung und erhöhen die Privatsphäre.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet zusammen mit der angrenzenden Terrasse das Herzstück der Wohnung. Die Terrasse dient als Erweiterung des Wohnzimmers und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Die Böden sind mit edlem Parkettboden sowie pflegeleichten Fliesen ausgestattet, die ein angenehmes Wohngefühl vermitteln und zugleich für Alltagstauglichkeit stehen.

Die moderne Einbauküche ist mit Markengeräten versehen und bietet genügend Arbeitsfläche für begeisterte Hobbyköche. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet und verfügt über ein Doppelwaschbecken sowie einen Spiegelschrank. Der Heizkörper im Bad eignet sich hervorragend zum Erwärmen von Handtüchern. Zusätzlich steht Ihnen eine praktische Gästetoilette zur Verfügung. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigener Kellerraum. Ein Stellplätze im Duplex-Doppelparker bietet eine sichere und komfortable Abstellmöglichkeit für Ihr Fahrzeug. Dank barrierefreiem Zugang und Personenaufzug gelangen Sie bequem von der Tiefgarage bis zu Ihrer Wohnung – ein entscheidender Vorteil für Menschen, die Wert auf Komfort und Mobilität legen. Der allgemeine Hauswirtschaftsraum hält Stellplätze für Waschmaschinen bereit und erhöht so den praktischen Nutzen des Hauses.

Der gepflegte Charakter des Gesamtobjekts wird durch gemeinschaftliche Einrichtungen und einen hochwertig ausgestatteten Eingangsbereich unterstrichen. Die durchdachte Raumaufteilung, die gehobene Ausstattungsqualität und zahlreiche Komfortmerkmale machen diese Wohnung zu einer attraktiven Wohnlösung für Anspruchsvolle.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Etagenwohnung mit barrierefreiem Zugang, Personenaufzug auch aus der Tiefgarage, großzügiger Terrasse und Balkon sowie

weiteren hochwertigen Ausstattungsdetails. Gern stehen wir Ihnen

**Objektnummer: 26011003 - 76530 Baden-Baden**

## **Ausstattung und Details**

- Parkettböden
- Fliesenböden
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie Doppelwaschbecken und Spiegelschrank
- Heizkörper im Bad geeignet Handtücher zu erwärmen
- Einbauküche mit Markengeräten
- Gästetoilette
- Terrasse und Balkon
- Kellerraum
- Duplex Stellplatz in der Tiefgarage
- Allgemeiner Hauswirtschaftsraum mit Stellplätzen für Waschmaschine
- Personenaufzug

**Objektnummer: 26011003 - 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.**

**Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur bekannten Lichtentaler Allee und unweit des Zentrums. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig in 10-12 Minuten 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: 26011003 - 76530 Baden-Baden**

## **Sonstige Angaben**

**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 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: 26011003 - 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)**