

**Baden-Baden / Varnhalt**

# Mehrfamilienhaus mit Wohnvielfalt – großzügig, modernisiert, Anlage und Wohnen möglich

**Objektnummer: 25011036**



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

**KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 354 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 275 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt**

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

Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25011036	Kaufpreis	620.000 EUR
Wohnfläche	ca. 354 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	13	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	8	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1965		
Stellplatz	3 x Freiplatz		

Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	106.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.12.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

A photograph of a Von Poll Immobilien office storefront. The storefront is dark blue with white accents and features the VP logo. A family consisting of a woman, a man, and a young child are standing outside. The woman is holding a red folder and appears to be talking to the man and child. The office windows display various real estate listings.

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.

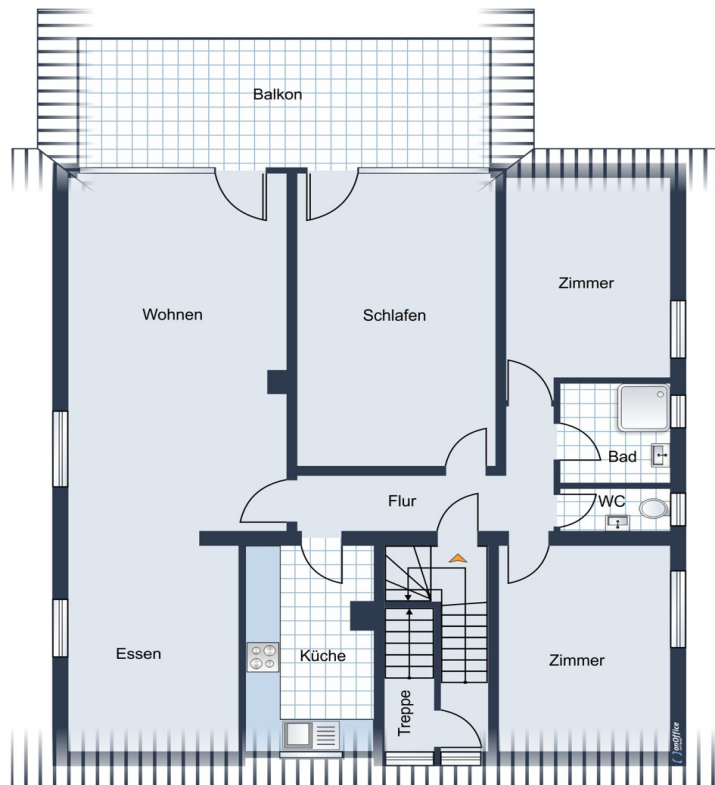
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

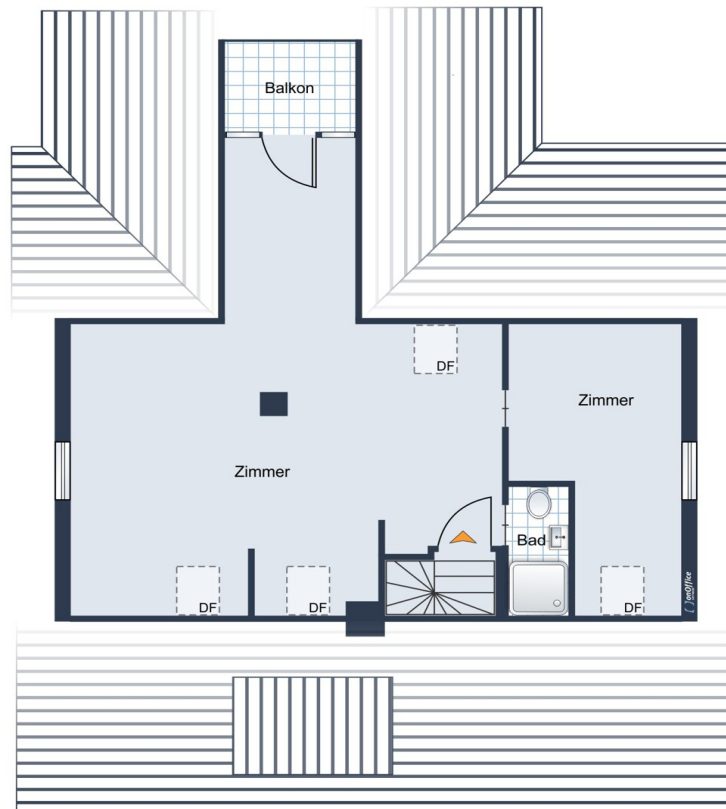
Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

## 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: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt**

## Ein erster Eindruck

Mehrfamilienhaus mit Wohnvielfalt – großzügig, modernisiert, Anlage und Wohnen möglich

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 präsentiert sich als vielseitige Immobilie mit großzügigem Raumangebot und einer begehrten Lage mit Blick in die Rheinebene. Die Gesamtwohnfläche von ca. 354 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 13 gut geschnittene und lichtdurchflutete Zimmer, wodurch verschiedene Nutzungskonzepte denkbar sind – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Selbstnutzung mit Vermietungsoptionen, oder als reine Kapitalanlage. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 275 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Rückzugs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus besteht aus mehreren Wohneinheiten, die aktuell vermietet sind, es gibt jedoch schon eine Teilungserklärung um in Eigentumswohnungen umzuwandeln, was Flexibilität für zukünftige Eigentümer sicherstellt. Jede Wohneinheit verfügt entweder über einen Balkon oder eine Terrasse, die jeweils eindrucksvolle Aussichten in die Rheinebene ermöglichen.

Die acht Schlafzimmer bieten auch für größere Familien oder Wohngemeinschaften ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Vier Tageslichtbäder sind jeweils komfortabel ausgestattet und sorgen für eine angenehme Raumatmosphäre. Die vorhandenen Küchen ergänzen das durchdachte Raumkonzept und bieten Platz für gemeinsame Kochmomente. Hochwertiges Parkett und gepflegte Fliesenböden in den Wohn- und Badbereichen unterstreichen die Ausstattung auf normalem Niveau.

Das Objekt wurde stets instandgehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Zuge regelmäßiger Modernisierungsmaßnahmen wurden unter anderem 2010 neue Fenster im Teilbereich der Wohnungen eingebaut und 2013 erfolgte die umfassende Sanierung eines Dachgeschossteils inklusive neuer Fenster, Modernisierung von Bad, Boden und Elektrik. Die Zentralheizung wurde

2018 erneuert und sorgt für zuverlässige und effiziente Wärme in allen Wohnbereichen.

Zusätzlicher Stauraum steht im Keller bereit. Drei Außenstellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner. Damit wird der Komfort auch hinsichtlich infrastruktureller Aspekte weiter erhöht.

Das Haus liegt verkehrsgünstig und hat eine attraktive Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. sind bequem erreichbar. Die ansprechende Aussichtslage trägt zu einer besonderen Wohnqualität bei.

Hier bietet sich eine seltene Gelegenheit, ein gut konzipiertes und vielseitig nutzbares Mehrfamilienhaus in gepflegtem Zustand zu erwerben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses außergewöhnlichen Angebotes zu überzeugen.

Aktuell sind alle Wohnungen vermietet.

**Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt**

## Ausstattung und Details

- 3 Balkone
- Tageslichtbäder
- Parkett
- Fliesen
- Küchen
- Keller
- 3 PKW Stellplätze

**Objektnummer: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt**

## 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 Varnhalt im romantischen Rebland. Die Gemeinde liegt ca. 6 Km vom Baden-Badener Stadtzentrum entfernt in ruhiger Lage, umgeben von einer bezaubernden Naturlandschaft.

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: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.12.2029.

Endenergiebedarf beträgt 106.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

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 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: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt**

## 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)