

Baden-Baden - Innenstadt

# Hochwertige Top Wohnung in ruhiger und sonniger Lage

Objektnummer: 26011012



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

**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt**

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

**Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26011012</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>595.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 133 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2021</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>modernisiert</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1993</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>176.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>07.09.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1993</b>

Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

## Die Immobilie



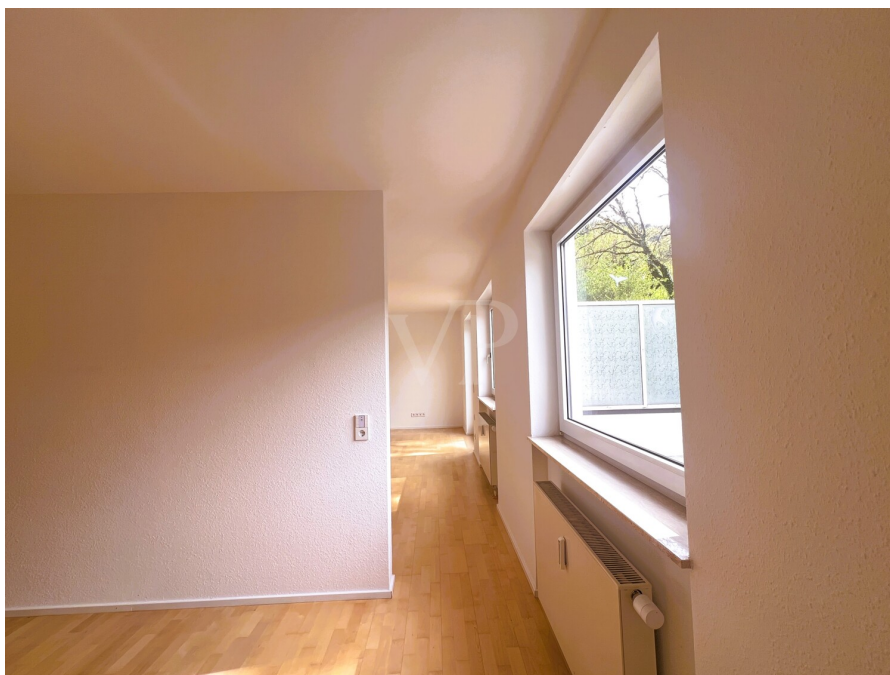
Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

## 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: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

## 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: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

**Sonnige und ruhig gelegene hochwertige Eigentumswohnung mit großer Terrasse**

Diese ansprechende, modernisierte Etagenwohnung aus dem Jahr 1993 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> und hochwertiger Ausstattung in einer ruhig gelegenen Wohngegend zentrumsnah gelegen. Die Immobilie präsentiert sich nach umfassender Modernisierung im Jahr 2021 in einem erstklassigen Zustand und vereint stilvolle Gestaltung mit zeitgemäßen technischen Details – ideal für alle, die zeitgemäßes Wohnen mit Komfort schätzen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Ergänzt werden diese durch ein modernes Tageslichtbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC – beide Räume wurden im Zuge der Sanierung 2021 erneuert und bieten ein zeitgemäßes Ambiente. Die hochwertige, neuwertige Einbauküche passt sich nahtlos in das hochwertige Gesamtkonzept ein und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein.

Ausstattungsdetails wie maßgefertigte, massive Einbauschränke sorgen für großzügigen Stauraum und eine ansprechende Raumstruktur. Die Parkettböden unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität der Wohnung und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Ergänzt wird der einladende Charakter durch ein modernes Smart Home System, das neben der zentralen Steuerung der elektrischen Rolläden auch Überwachungskameras integriert und so komfortable Sicherheit und zeitgemäße Technik miteinander verbindet. Alle Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren sind abschließbar, was zusätzlichen Schutz und ein gutes Gefühl im Alltag vermittelt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die sehr große Sonnenterrasse, die mit einer elektrisch gesteuerten Markise ausgestattet ist und sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet. Ein weiterer Balkon und Seitenterrasse eröffnen zusätzliche Freiräume für unterschiedlichste Nutzungen. Mit dem integrierten Gartenbewässerungssystem von Gardena lässt sich das Grün effizient und unkompliziert pflegen. Für Hobbygärtner oder zur Aufbewahrung steht außerdem ein Gartengeräteschuppen zur Verfügung.

Komfort wird auch beim Zugang großgeschrieben: Ein Personenlift ermöglicht einen bequemen und barrierearmen Zugang zur Wohnung. Im Untergeschoss befindet sich ein separater Kellerraum, der weiteren Stauraum bietet. Die Zentralheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für angenehme Wärme.

Zur Wohnung gehört ein Carport-Stellplatz; die Erwerbsmöglichkeit einer abgeschlossenen Garage besteht zum Preis von € 25.000,00 und rundet das Angebot ideal ab.

Die Kombination aus modernisierter Ausstattung, intelligenten Systemen und großzügigen Freiflächen bietet ein ansprechendes Gesamtbild für anspruchsvolle Interessenten.

**Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Wohnung in zentrumsnaher und dennoch ruhiger Umgebung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt**

## **Ausstattung und Details**

- Parkettböden
- Hochwertige neuwertige Einbauküche
- Maßgefertigte massive Einbauschränke
- Modernes Tageslichtbad
- Gästetoilette
- Fenster und Balkon oder Terrassentüren abschließbar
- Smart Home zur Steuerung von: Heizung, Kameras, Rollläden, Licht und der Markise
- Sehr große Sonnenterrasse mit elektrischer Markise
- Balkon
- Lift
- Kellerraum
- Neue Gasheizung
- Gartenbewässerungssystem
- Gartengeräteschuppen
- Garage (€ 25.000,00)
- Stellplatz im Carport

**Objektnummer: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt**

## **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 helle Wohnung mit sonniger Terrasse und ruhig gelegen befindet sich in bester Lage von Baden-Baden und liegt ca 15 Minuten zu Fuß von der sehr bekannten Lichtentaler Allee. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig 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: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt**

## **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)**