

Baden-Baden / Neuweier

# Cozy 3-room apartment with terrace and balcony

Property ID: 24011048



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

**PURCHASE PRICE: 268.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>24011048</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>268.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 84 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Apartment</b>
<b>Rooms</b>	<b>3</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>2</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1980</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>20.09.2030</b>	Final energy consumption	<b>125.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>D</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1980</b>

Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## The property



Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## The property



Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## The property



Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## The property



Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## The property



Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## The property



Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## The property

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)

Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier**

## **A first impression**

**Zum Verkauf steht eine gepflegte Drei-Zimmer Eigentumswohnung, die 1980 erbaut wurde. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup>.**

**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.**

**Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier**

## All about the location

**Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehlicher 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.**

**Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier**

## Other information

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 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.

**Property ID: 24011048 - 76534 Baden-Baden / Neuweier**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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