

**Baden-Baden**

# Apartment in BelleVue: Stylish ambiance with a feel-good atmosphere

**Property ID: 25011002**



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

**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96,52 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 25011002 - 76530 Baden-Baden**

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

**Property ID: 25011002 - 76530 Baden-Baden**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25011002</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 96,52 m<sup>2</sup></b>
<b>Rooms</b>	<b>2</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>1</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>

<b>Purchase Price</b>	<b>449.000 EUR</b>
<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Rentable space</b>	<b>ca. 96 m<sup>2</sup></b>
<b>Equipment</b>	<b>Guest WC, Swimming pool, Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 25011002 - 76530 Baden-Baden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25011002 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011002 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011002 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011002 - 76530 Baden-Baden

## 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: 25011002 - 76530 Baden-Baden**

## **A first impression**

**Stylish ambiance with a feel-good atmosphere: For over 35 years, the Kurpark-Residenz Bellevue senior residence has been a haven of refined atmosphere and traditional elegance – beautifully situated in the heart of a 21,000 m<sup>2</sup> park on the world-famous Lichtentaler Allee in Baden-Baden. Here, discerning seniors live independently while enjoying the highest level of comfort and 5-star service. The offered apartment, with its approximately 96.5 m<sup>2</sup> of living space, meets the highest standards. In addition to the living area, it features a bedroom with an anteroom and an en-suite bathroom. A separate WC is located next to the cloakroom and hallway. A kitchenette and a separate storage room are also included. The apartment has two balconies overlooking the park and the Lichtentaler Allee. The apartment is currently rented.**

**Property ID: 25011002 - 76530 Baden-Baden**

## All about the location

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

Das zur Vermarktung stehende Apartment im BelleVue befindet sich in bester Lage von Baden-Baden und liegt direkt an der Lichtentaler Allee. Zum Kurhaus benötigen Sie von hier aus nur wenige Gehminuten, bis zur Lichtentaler Allee und dem Kurgarten sind es wenige Meter. 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.

**Property ID: 25011002 - 76530 Baden-Baden**

## Other information

**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.

**Property ID: 25011002 - 76530 Baden-Baden**

## 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)**