

Baden-Baden – Innenstadt

Prestigious and luxurious property in a prime location in Baden-Baden

Property ID: 25011006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 454 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.227 m²

Property ID: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

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

Property ID: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

At a glance

Property ID	25011006
Living Space	ca. 454 m²
Rooms	8
Bathrooms	3
Year of construction	1912
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 95 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	251.66 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.10.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1912

Property ID: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

A first impression

This impressive villa, dating back to 1912, combines historic charm with state-of-the-art technology. Offering a generous living area of approximately 454 m², the property boasts a wealth of amenities that leave nothing to be desired. Situated on a 1,227 m² plot, the villa is located in one of the city's most sought-after areas, which impresses with its excellent infrastructure and transport links. Completely modernized, the house is in superb condition. All water, heating, and electrical lines have been replaced. The property features efficient central heating, supplemented by underfloor heating on the ground floor, in the upstairs bathroom, and throughout the attic. A condensing boiler with a circulation pump ensures an efficient hot water supply. The high ceilings, 3 meters high on the garden level and 3.60 meters high on the ground and upstairs floors, create an exceptional sense of spaciousness. The generous layout comprises a total of eight rooms and two luxurious bathrooms with natural light. Five terraces invite relaxation and extend the living space outdoors. The property also features a fitness room and a modern sauna that can be used as both a dry and steam sauna. High-quality materials are used throughout the entire house. Solid wood plank floors combined with porcelain stoneware tiles create an elegant ambiance. The wood-aluminum energy-efficient windows with frameless triple glazing and safety glass on the ground floor ensure pleasant lighting and security. All interior doors are frameless and harmonize perfectly with the building's stylish architecture. An alarm system and a modern LCN-BUS system provide convenient control of lighting, heating, blinds, and shutters. The custom-designed kitchen is equipped with high-end brand-name appliances and is another highlight of this property. The grounds offer privacy and invite you to create an outdoor area according to your own preferences; the necessary electrical and water supply and drainage for an outdoor pool have already been installed. A double garage with separate storage space completes the available storage capacity.

Property ID: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Details of amenities

- Alarmanlage
- Vollholz/Dielenböden
- Feinsteinzeug -Fliesen
- Holz-Aluminium Energiefenster, rahmenlos mit 3-fach Verglasung
- Sicherheitsverglasung im Garten und Erdgeschoss
- Hochwertige Rahmenlose Innentüren
- Insgesamt fünf Balkone und Terrassen
- LCN BUS System zur Steuerung der Beleuchtung, Heizung, Jalousien und Rolläden
- Brennwerttherme und Zirkulationspumpe für Warmwasser
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Bad im Obergeschoss und im Dachgeschoss
- Individuelle Küche mit hochwertigen Markengeräten
- Luxuriöse Tageslichtbäder
- Offener Gas- Kamin
- Fitnessraum
- Sauna (Trocken und Dampf)
- App gesteuerte Bewässerungsanlage
- Vorbereitung für Einbau eines Freilandpools (Elektrik sowie Wasser Zu und Abläufe)
- Raumhöhe im Gartengeschoss 3 Meter und im Erd und Obergeschoss 3,60 Meter
- Sehr große Doppelgarage mit Speicher

Property ID: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

All about the location

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 Villa mit Parkähnlichem Grundstück befindet sich in bester 1a Lage von Baden-Baden und liegt unweit des historischen 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.

Property ID: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 251.66 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com