

Baden-Baden

## Large architect-designed house with garden and separate granny flat.

Property ID: 25011021



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

**PURCHASE PRICE: 685.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 656 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

- 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: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25011021                              |
| Living Space         | ca. 212 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 7                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 3                                     |
| Year of construction | 1985                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                       |                                                                              |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 685.000 EUR                                                                  |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Condition of property | Needs renovation                                                             |
| Construction method   | Solid                                                                        |
| Usable Space          | ca. 83 m²                                                                    |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final energy consumption                             | 137.02 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 17.03.2034      | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1985                           |



Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## The property





Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## The property





Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## The property





Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## The property





Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## The property





Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

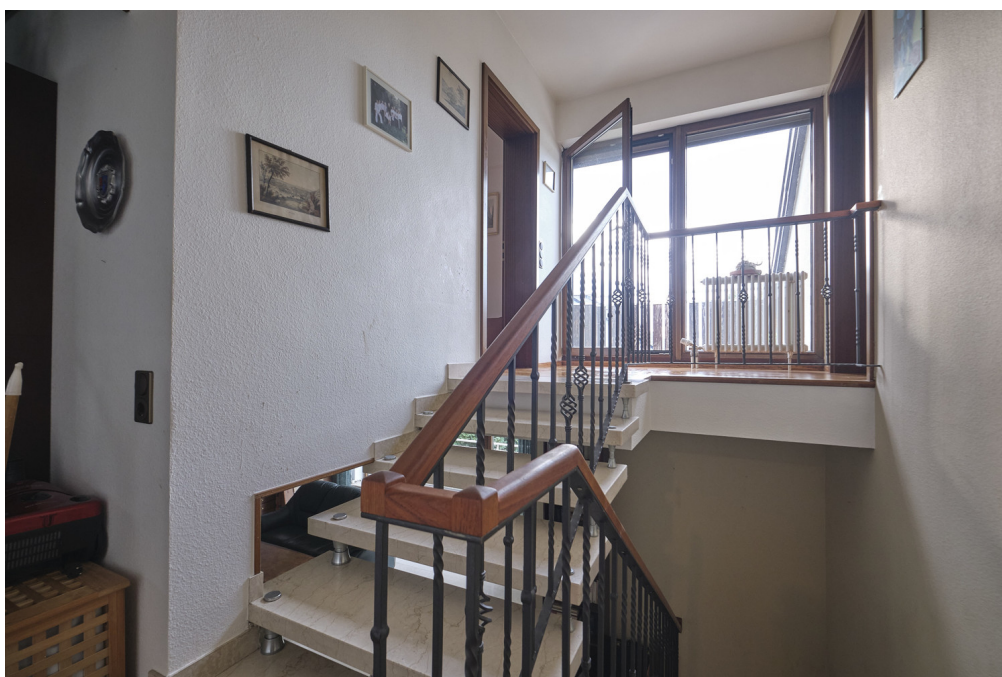
## The property





Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## The property





Property ID: 25011021 - 76532 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: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## 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: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## A first impression

A dream home can become a reality. This architect-designed house, ideally located in a prime area of Haueneberstein, awaits its new owners and residents. The architect placed great emphasis on an open and bright design, which has been very successfully achieved. The split-level construction with its spacious staircase and the partially open spaces on the intermediate floors contribute to an exceptional living experience and ambiance. On the ground floor, you will find a generous living and dining room with large windows that flood the space with natural light. From here, you have direct access to the expansive terrace and garden, perfect for relaxing outdoors or entertaining in the evenings. The kitchen is adjacent to the dining area but separate, and includes a pantry and direct access to the terrace. The first floor comprises a bedroom with a balcony, a study, and a bathroom with a bathtub, shower, and toilet. The attic level offers two further bedrooms, each with access to a balcony. The basement provides additional storage space with three spacious storage rooms, a laundry room, and the boiler room. The property includes a large double garage with direct access to the house. Within the house is a separate, self-contained apartment with its own entrance. The apartment has two large rooms, an open-plan kitchen, a balcony, and a bathroom with a bathtub. The apartment is very bright and spacious, approximately 58 square meters, and is currently rented. The monthly rent is €750.00. This property offers numerous possibilities to realize your vision of living, whether for a large family or for combining living and working. This property is versatile and can be used in a variety of ways.

Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Details of amenities

- Einbauküche
- Tageslichtbäder
- Fussbodenheizung
- Kachelofen
- Parkett
- Marmor
- Teppich
- Garten
- 4 Balkone
- Terrasse
- Doppelgarage
- Manuelle Rolläden

Property ID: 25011021 - 76532 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 und 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 zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in bester Ortsrandlage von Baden-Baden im beliebtem Stadtteil Haueneberstein, das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile ist nur 12 Auto-Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten bei landwirtschaftlichen Direkterzeugern gibt es in unmittelbarer Nähe.



Property ID: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25011021 - 76532 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)