

Baden-Baden / Haueneberstein

# Well-maintained apartment building in a good and quiet location in Baden-Baden Haueneberstein

Property ID: 25011024



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

**PURCHASE PRICE: 629.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 917 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

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

Property ID: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 25011024                     |
| Living Space         | ca. 220 m²                   |
| Roof Type            | Gabled roof                  |
| Rooms                | 12                           |
| Bathrooms            | 5                            |
| Year of construction | 1954                         |
| Type of parking      | 3 x Garage, 15000 EUR (Sale) |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 629.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2017                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 70 m²                                                                 |
| Equipment                     | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen                            |

Property ID: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 152.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 29.03.2031      | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 2017                           |

Property ID: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## The property



Property ID: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## The property



Property ID: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## The property



Property ID: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## The property



Property ID: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## 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: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

## A first impression

For sale is a multi-family house with a total of 5 apartments in a good and quiet residential area of Baden-Baden Haueneberstein. On the ground floor (raised ground floor) is a 4-room apartment with access to the garden/terrace. On the first floor are two apartments, each with 2 rooms and a living area of 55 m<sup>2</sup>. On the second floor are two apartments, each with 2 rooms and a living area of 50 m<sup>2</sup>. There are 3 garages and two outdoor parking spaces. The house and apartments are in good and well-maintained condition. The current net rent is €26,316.00.

Property ID: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## All about the location

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Thermalheilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort, sowie als Medien-, Kunst und internationale Festspielstadt. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt mit dem wohlerhaltenen Charme der Belle Époque. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas und als Unesco Welterbe.

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im beliebtem Stadtteil Haueneberstein von Baden-Baden, das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile ist nur ca 12 Auto-Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in unmittelbarer Nähe. Haueneberstein liegt sehr Verkehrsgünstig. Von hier aus erreicht man sehr gut Baden-Baden aber auch Rastatt, das Murgtal und die Autobahn A5. In Haueneberstein sind die Geschäfte für den täglichen Bedarf gut erreichbar.

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: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.3.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
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: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## 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)