

Baden-Baden / Haueneberstein

Wohn und Geschäftshaus in Haueneberstein

Property ID: 26011014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.111 m²

Property ID: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

- **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: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

At a glance

Property ID	26011014
Living Space	ca. 130 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2010
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	995.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 159 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	20.11.2033	Final Energy Demand	48.20 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

The property



Property ID: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

The property



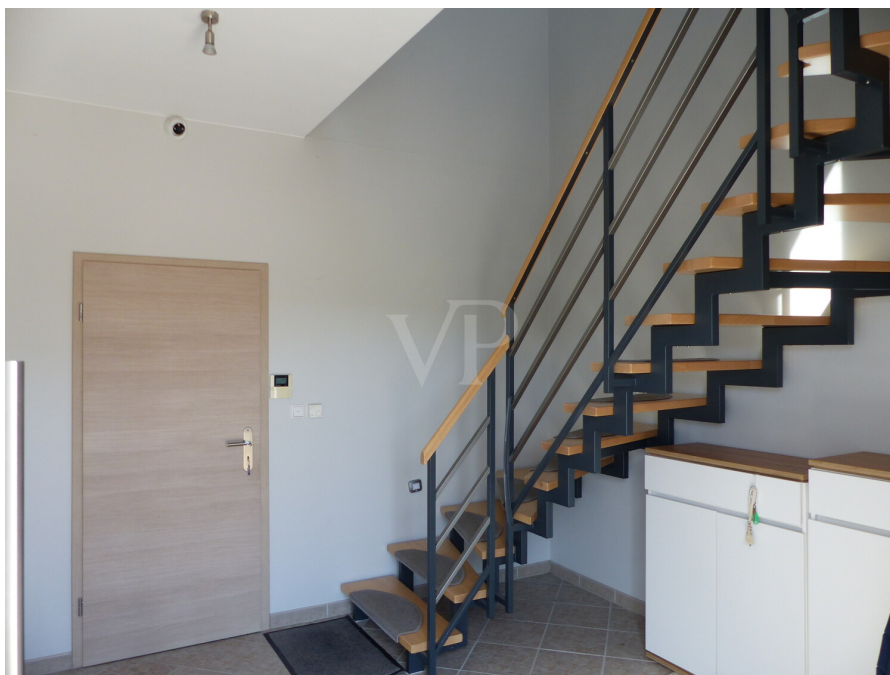
Property ID: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

The property



Property ID: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

The property



Property ID: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

The property



Property ID: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

The property



Property ID: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

The property



Property ID: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

The property



Property ID: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

The property



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

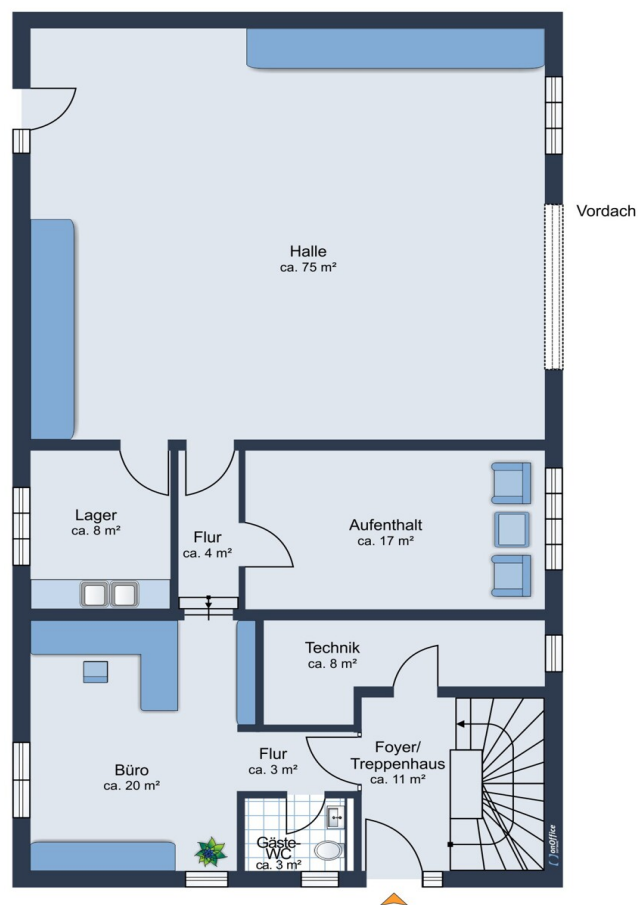
07221 / 97 088 0

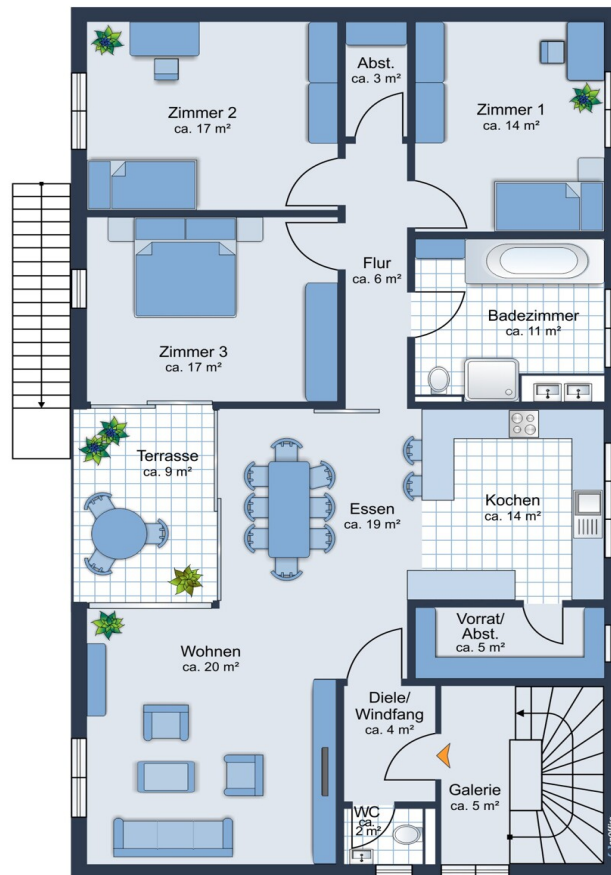
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

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: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

A first impression

Dieses modernisierte Wohn und Geschäftshaus bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten und verbindet ideale Voraussetzungen um mit seinem Handwerksbetrieb wie z.B. Maler, Elektro, Raumausstattung etc. oder aber mit Büroräumen geeignet für Publikumsverkehr sehr gute Voraussetzungen zu haben. Des Weiteren bietet diese Immobilie aber auch eine sehr attraktive Wohneinheit im ersten Geschoss. Die Wohnung ist mit einem Balkon und Abgang zum Garten mit großem Freizeitpotential wie Grillecken, beheizter Pool und Liegeflächen das Sie für sich, Ihre Gäste aber auch für Events mit Ihren Kunden sehr geeignet ist. Das Haus wurde im Jahr 2010 auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.111 m² errichtet und befindet sich nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2023 in einem zeitgemäßen Zustand. Die Gesamtfläche beträgt 289 m². Die großzügige Wohnfläche von ca. 130 m² im Obergeschoss verteilt sich auf insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss hat insgesamt 159 m². Diese Raumaufteilung schafft einen angenehmen Rahmen für unterschiedliche Wohnkonzepte und bietet ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse.

Das Obergeschoss zeichnet sich durch einen stilvollen Parkettboden aus, der eine warme und hochwertige Atmosphäre vermittelt. Die Klimaanlage im Obergeschoss sorgt an warmen Tagen für angenehmes Raumklima. An kühleren Abenden sorgt der Kamin im selben Geschoss für eine behagliche Wärme. Die Terrasse im Obergeschoss ist mit großzügigen Glasschiebetüren versehen und erweitert den Wohnraum ins Freie. Hier genießen Sie einen entspannten Ausblick ins Grüne und können die frische Luft direkt von Ihrem Wohnbereich aus erleben.

Die Küche befindet sich in einem guten Zustand und überzeugt durch die hochwertige Ausstattung mit Markengeräten. Hier werden Kochbegeisterte ebenso angesprochen wie all jene, die auf Funktionalität und Qualität Wert legen.

Im Untergeschoss wurden strapazierfähige Laminat- und Fliesenböden verlegt, die sowohl pflegeleicht als auch funktional sind. Hier haben sie auch die Möglichkeit einen Raum als zusätzliches Badezimmer um zu bauen. Aktuell wird das Erdgeschoss als Büro genutzt, eine Einliegerwohnung wäre auch möglich.

Die Immobilie ist mit einer modernen Wärmepumpe ausgestattet, die eine effiziente und nachhaltige Beheizung ermöglicht. Ergänzend hierzu trägt die Photovoltaikanlage auf dem Dach zu einer zeitgemäßen und nachhaltigen Energieversorgung bei.

Der Außenbereich besticht durch einen großzügigen Garten, in dem sich ein hochwertiger Pool befindet. Die neue Pooltechnik inklusive Folie sorgt dafür, dass der Poolbereich

komfortabel und wartungsarm genutzt werden kann. Ein Brunnen im Garten unterstreicht die hochwertige Ausstattung und kann vielfältig genutzt werden. Die Halle auf dem Grundstück bietet Ihnen zusätzliche Nutzflächen für Lager oder Werkstatt und kann auf Wunsch vergrößert werden.

Dieses modernisierte Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und erfüllt gehobene Ansprüche an Ausstattung, Energieeffizienz und Flexibilität. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Angebotes überzeugen können. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Immobilie mit vielseitigem Nutzungspotenzial und wertbeständiger Ausstattung kennenzulernen.

Property ID: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Details of amenities

- **Parkettboden im Obergeschoss**
- **Laminat und Fliesen im Untergeschoss**
- **Klimaanlage im Obergeschoss**
- **Kamin im Obergeschoss**
- **Terrasse mit Glasschiebetüren im Obergeschoss**
- **Pool**
- **Brunnen im Garten**
- **Hochwertige Küche mit Markengeräten**
- **Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche**
- **PV Anlage auf dem Dach**

Property ID: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

All about the location

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehlicher 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 in einen Mischgebiet, 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: 26011014 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Other information

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: 26011014 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com