

Baden-Baden

# Modern and energy-efficient A+ detached house

Property ID: 25011032



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

**PURCHASE PRICE: 875.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 412 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25011032 - 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: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## At a glance

Property ID	25011032
Living Space	ca. 175 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2012
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	875.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 55 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	23.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.03.2030	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2012



Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## The property





Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## The property





Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## The property





Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## The property



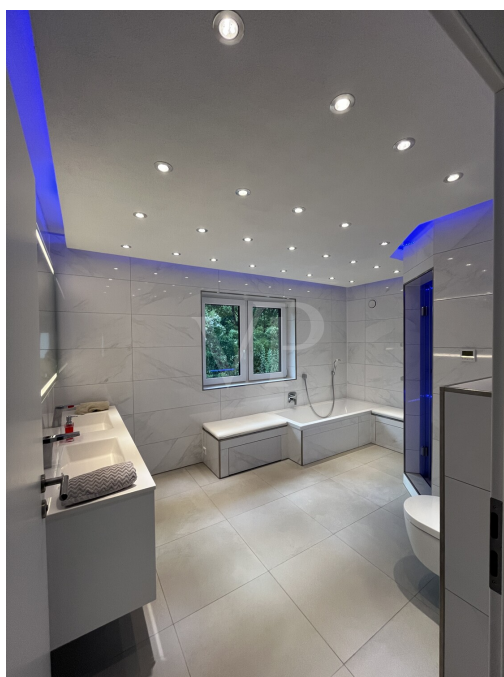
Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## The property





Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## The property



Property ID: 25011032 - 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**

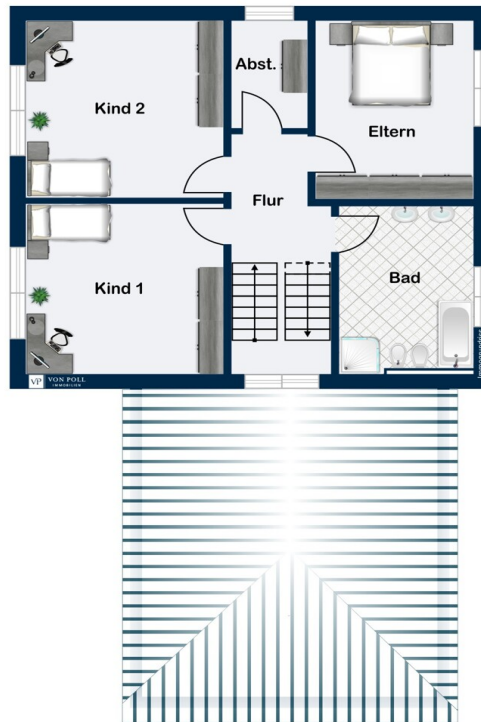
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 25011032 - 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: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## A first impression

Modern, bright detached house with two terraces and energy efficiency rating A+.

Welcome to your new home – a bright and spacious detached house that meets the highest standards of modern living. This well-maintained property combines high-quality finishes with a pleasant living atmosphere and offers plenty of space for the whole family. Completed in 2012, the house boasts a generous living area of approximately 175 m<sup>2</sup>, ideally distributed across five rooms. Four well-proportioned bedrooms offer individual retreats for each family member. A highlight is the master bathroom, which features natural light, a modern steam shower, a spacious bathtub, and a sophisticated lighting system. A separate bathroom with a shower is also available for guests. The heart of the house is the large and bright living area, which, with its floor-to-ceiling windows, offers direct access to the garden. This creates an inviting connection between indoors and outdoors. The extravagantly designed, open-plan fitted kitchen is equipped with high-quality brand-name appliances and invites you to cook, enjoy meals, and spend time together. Directly adjacent is the spacious dining area, which leads to a large covered terrace. Electronically controlled shading ensures comfortable outdoor space in all weather conditions – ideal for family gatherings or relaxing hours outdoors. The exterior boasts a large garden offering a variety of uses. A second, also covered, terrace provides an additional retreat. A practical garden shed offers extra storage space for tools or leisure equipment. The large garage not only accommodates two small vehicles but also provides further storage. The direct access from the garden to the garage is particularly convenient, simplifying everyday life. The house is equipped with state-of-the-art technology. The central heating system is based on an environmentally friendly air-source heat pump with an energy efficiency rating of A+, ensuring comfortable temperatures and low operating costs. Furthermore, the house features a heat recovery system and a pre-filtration system. The property covers approximately 412 m<sup>2</sup> and is located in a family-friendly residential area that combines tranquility with excellent access to amenities. Shopping facilities, schools, and leisure activities are all within easy reach. This detached house combines a pleasant living atmosphere, a spacious layout, and high-quality features with a special focus on energy-saving technology and comfort. See for yourself what makes this property so special. Ideal for families, it offers numerous highlights for modern living. Schedule a viewing appointment and experience it for yourself!

Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## Details of amenities

- Tageslichtbad mit Dampfdusche, Badewanne und Lichtsystem
- Gästebad mit Dusche
- Hochwertige offene Einbauküche mit Markengeräten
- Überdachte Terrasse mit elektronisch gesteuerter Beschattung
- Zweite Terrasse, ebenfalls mit Bedachung
- Gartenhaus mit Stauraum
- Große Garage mit Sektionaltor und Stauraum und Durchgang zum Garten

**Property ID: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## 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. Das Haus liegt in einem jungen Stadtteil von Baden-Baden. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig zu erreichen. Auch der öffentlich Personennahverkehr ist ebenfalls bequem fußläufig 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: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 23.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistersauszugs, 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: 25011032 - 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)