

**Baden-Baden**

# Große Wohnung in ruhiger, gesuchter und doch zentraler Lage von Baden-Baden

**Property ID: 26011015**



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

**PURCHASE PRICE: 719.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 201 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7**

**Property ID: 26011015 - 76530 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: 26011015 - 76530 Baden-Baden**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26011015</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>719.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 201 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Floor</b>	<b>2</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Rooms</b>	<b>7</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Equipment</b>	<b>Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1971</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage</b>		

Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	159.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.04.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## The property



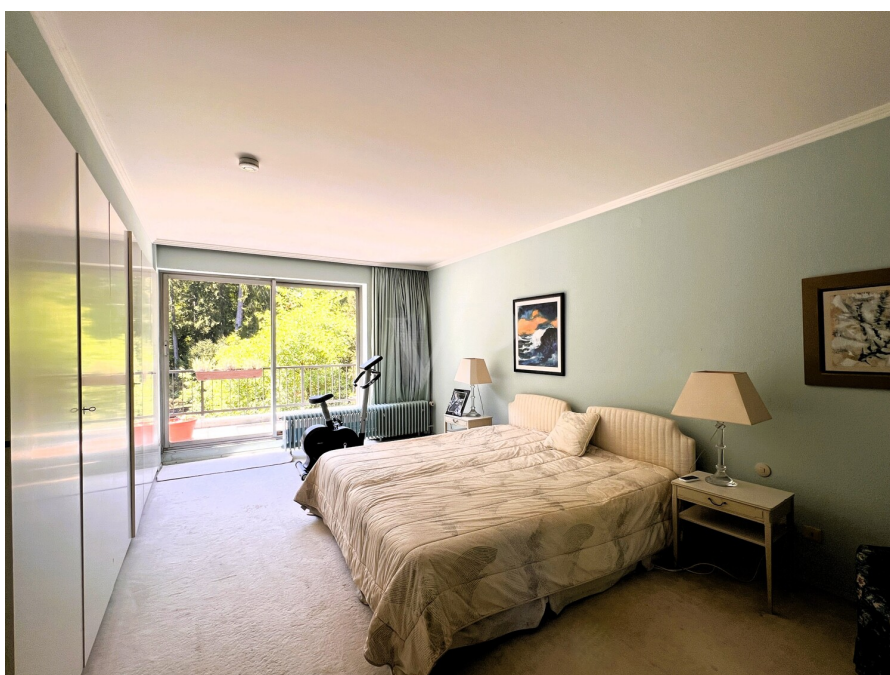
Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

A photograph of a woman in a dark suit presenting a red folder to a family (mother, father, and child) standing in front of a Von Poll Immobilien office. The office has a blue awning with the VP logo and a sign that reads 'FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN'. The office windows display various real estate listings. The family is smiling and looking at the folder.

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

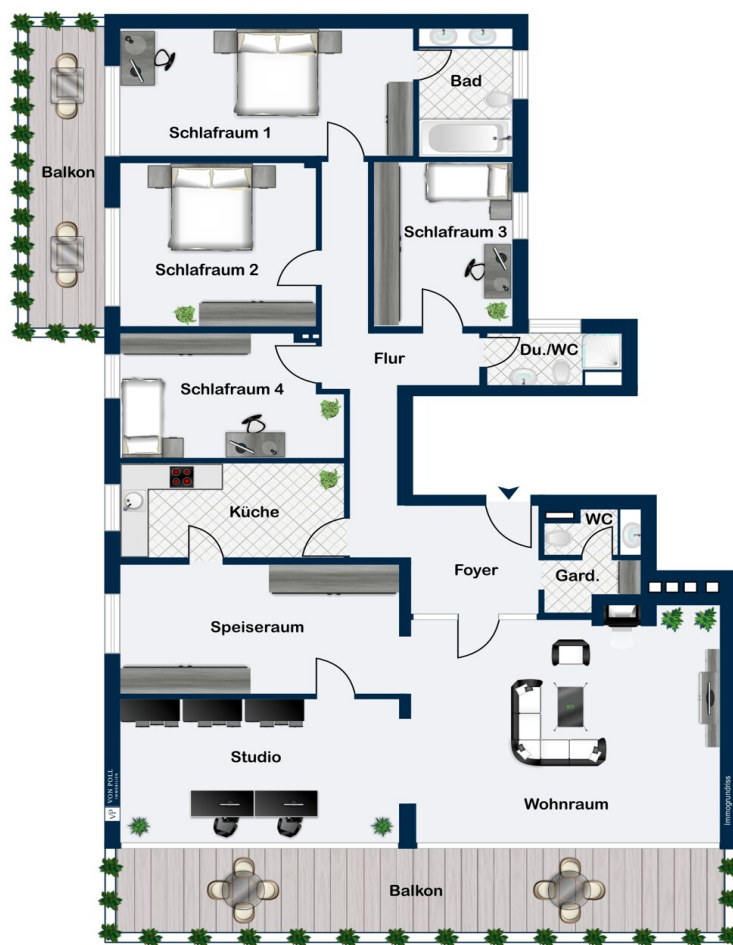
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 26011015 - 76530 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: 26011015 - 76530 Baden-Baden**

## **A first impression**

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung in der ersten Etage mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 201 m<sup>2</sup>, die sich durch ihre gehobene Ausstattungsqualität und zahlreiche Extras auszeichnet, jedoch gewisser Renovierungen bedarf. Die Wohnung, im Jahr 1971 erbaut, befindet sich in einer ruhigen und zentralen Lage einer begehrten Villengegend. Besonders hervorzuheben ist die Einbettung in ein Ensembleschutzgebiet, wodurch das architektonische Umfeld weitgehend bewahrt bleibt und von Grün umgeben eine einzigartige Wohnatmosphäre entsteht.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Hinzu kommen zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die das tägliche Leben komfortabel gestalten. Die geräumigen Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereiche. Die moderne Zentralheizung garantiert eine stets angenehme Raumtemperatur.

Der Hauptwohnbereich überzeugt durch eine offene Gestaltung mit viel Tageslicht und einem großzügigen Fensterband, das sich nahezu über die gesamte Fassadenbreite erstreckt und einen direkten Zugang zum Balkon ermöglicht. Der offene Kamin schafft ein wohnliches Ambiente und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Schon beim Betreten fällt das freundliche, lichtdurchflutete Raumgefühl auf, das durch großformatige Fensterflächen unterstrichen wird.

Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Balkone, einer davon ist mit elektrischer Markise ausgestattet. Beide laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Von hier genießen Sie den Ausblick auf ein parkähnliches, dicht bewachsenes Grundstück mit altem Baumbestand, der dem Ensemble ein besonders grünes Flair verleiht. Die Lage innerhalb der Villengegend bietet eine hervorragende Kombination aus Stadtnähe und abgeschirmter Privatsphäre.

Im Inneren ist die Küche komplett als Einbauküche ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie Elektrogeräte für den täglichen Gebrauch. Ergänzend stehen maßgefertigte Einbauschränke und elektrisch betriebene Rollläden zur Verfügung, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten. Für Gäste ist ein Gäste-WC vorhanden. Weitere Nutzflächen finden sich in einem eigenen Kellerraum sowie einer zur Wohnung gehörenden Garage.

Das Arbeitszimmer lädt mit integriertem Bücherregal und großen Fensterflächen Richtung Balkon sowohl zum konzentrierten Arbeiten als auch zum Entspannen ein. Das Esszimmer hebt sich durch einen hochwertigen Kronleuchter über dem Essbereich sowie großen

**Fenstern mit Blick ins Grüne hervor und schafft den idealen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten.**

**Diese gepflegte Immobilie eignet sich optimal für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Wert auf eine gehobene Wohnatmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsdetails legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese besondere Wohnung in einer ruhigen und zentralen Lage kennenzulernen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Property ID: 26011015 - 76530 Baden-Baden**

## **Details of amenities**

- **Personenaufzug**
- **Offener Kamin**
- **Gäste-WC**
- **2 Balkone**
- **Elektrische Markise**
- **Einbauküche**
- **Einbauschränke**
- **Teilweise elektrisch betriebene Rollläden**
- **Garage**
- **Kellerraum**

**Property ID: 26011015 - 76530 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.**

**Die Immobilie befindet sich in bester Lage von Baden-Baden und liegt unweit der Lichtentaler Allee und des 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: 26011015 - 76530 Baden-Baden**

## Other information

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26011015 - 76530 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)**