

Baden-Baden

Großzügiges Zweifamilienhaus in 1A Lage mit sonnigem Garten und beeindruckender Aussicht

Property ID: 26011021



PURCHASE PRICE: 1.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 238,34 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.115 m²

Property ID: 26011021 - 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: 26011021 - 76530 Baden-Baden

At a glance

Property ID	26011021
Living Space	ca. 238,34 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1964
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.200.000 EUR
House	Two-family house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 94 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26011021 - 76530 Baden-Baden

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	07.05.2028
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	245.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 26011021 - 76530 Baden-Baden

The property



Property ID: 26011021 - 76530 Baden-Baden

The property



Property ID: 26011021 - 76530 Baden-Baden

The property



Property ID: 26011021 - 76530 Baden-Baden

The property



Property ID: 26011021 - 76530 Baden-Baden

The property



Property ID: 26011021 - 76530 Baden-Baden

The property



Property ID: 26011021 - 76530 Baden-Baden

The property



Property ID: 26011021 - 76530 Baden-Baden

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

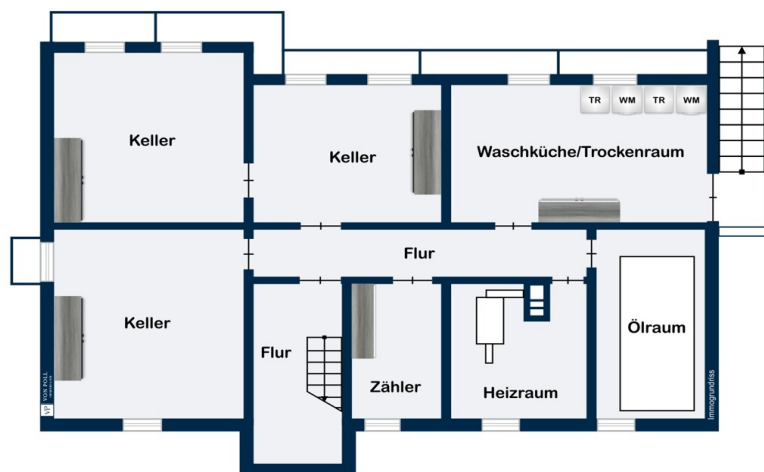
07221 / 97 088 0

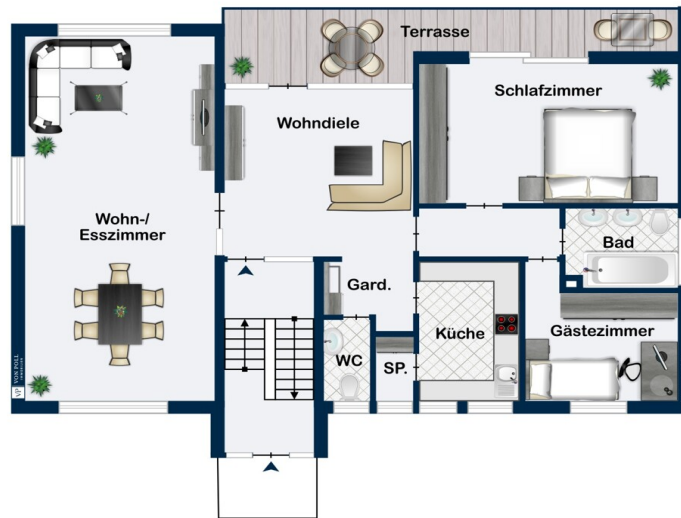
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

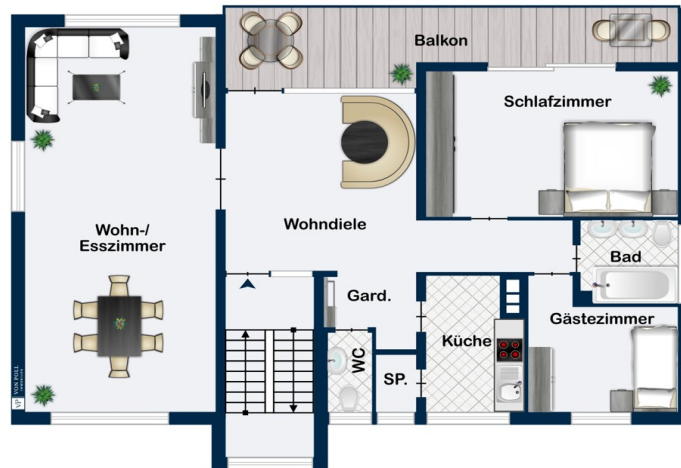
www.von-poll.com

Property ID: 26011021 - 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: 26011021 - 76530 Baden-Baden

A first impression

Willkommen zu einem besonderen Angebot in erstklassiger Lage: Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1964 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 238,34 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.115 m² ein überzeugendes Gesamtpaket für vielseitige Ansprüche. Aktuell sind beide Wohnungen vermietet. Die Immobilie befindet sich in einer absolut ruhigen Wohnlage, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf entfernt. In ca. 200 Metern befindet sich die nächste Bus-Anbindung zum Stadtzentrum und zum Bahnhof. Hier genießen Sie nicht nur eine sonnige Lage, sondern auch eine begehrte Aussicht zum Bittersee und zum Merkur – ideale Voraussetzungen für Lebensqualität und Erholung.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen, wie die neuen Fenster aus 2011, die Badrenovierung im Erdgeschoss im Jahr 2009 sowie die Erneuerung der Heizungsanlage in 2007 und 2013, sorgen für hohen Wohnkomfort und eine entsprechend gehobene Ausstattungsqualität. Die Zentralheizung garantiert zuverlässige Wärmeversorgung in allen Bereichen. Mit insgesamt acht großzügigen Zimmern eröffnet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Schlafzimmer und zwei Bäder bieten ideale Voraussetzungen sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Die Auffrischung des Hauses im Jahr 2013 unterstreicht die Sorgfalt und Pflege, die laufend in den Erhalt der Immobilie investiert wurde.

Besondere Ausstattungsmerkmale sind die hochwertigen Parkettböden, die nicht nur Pflegeleichtigkeit, sondern auch zeitlose Eleganz ausstrahlen. Rollläden an den Fenstern erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Gemeinschaftseinrichtungen wie der große Waschkeller sowie ein separater Trockenraum bieten praktische Lösungen für den Alltag. Herzstück dieses Anwesens ist der große, sonnige Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Terrasse mit Zugang zum Garten eignet sich hervorragend für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden oder um die Ruhe der Umgebung zu genießen. Die Architektur mit zwei Etagen und einem Satteldach verleiht dem Haus einen klassischen, einladenden Charakter und hebt sich durch ihre harmonische Einbindung in die grüne Umgebung hervor. Die Fassadengestaltung ist hell und freundlich, was der Immobilie einen gepflegten und ansprechenden Gesamteindruck verleiht.

Weitere Vorzüge sind zwei separate Garagen, die direkt am Haus gelegen und durch eine breite Einfahrt zugänglich sind, was insbesondere in städtischen Lagen einen hohen Alltagskomfort schafft. Die Grundstücksbepflanzung ist vielfältig gestaltet und bietet zahlreiche schattige wie sonnige Rückzugsorte.

Kombiniert mit der fußläufigen Lage zur Innenstadt und Geschäften für den täglichen Bedarf, der sehr ruhigen Wohngegend und der besonderen Aussichtslage, ist dieses Zweifamilienhaus die ideale Wahl für alle, die nach großzügigen Räumen, einem großen

Garten und einem hochwertigen Wohnumfeld in sonniger Lage suchen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser attraktiven Immobilie!

Property ID: 26011021 - 76530 Baden-Baden

Details of amenities

- Parkett und Fliesenböden
- Tageslichtbäder
- Gäste WC
- Balkon und Terrasse
- Separate Waschküche und Trockenraum
- Helles und Großzügiges Treppenhaus
- Großer und sonniger Garten
- 2 Garagen

Property ID: 26011021 - 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.

Das Zweifamilienhaus befindet sich in bester 1a Lage von Baden-Baden und liegt unweit des historischen 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: 26011021 - 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 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: 26011021 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com