

Baden-Baden

Reihenendhaus mit Tiefgargenstellplatz in Baden-Baden

Property ID: 26011020a



PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 905 m²

Property ID: 26011020a - 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: 26011020a - 76530 Baden-Baden

At a glance

Property ID	26011020a
Living Space	ca. 121 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1995
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	450.000 EUR
House	End-terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 40 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26011020a - 76530 Baden-Baden

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	09.02.2036
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	80.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 26011020a - 76530 Baden-Baden

The property



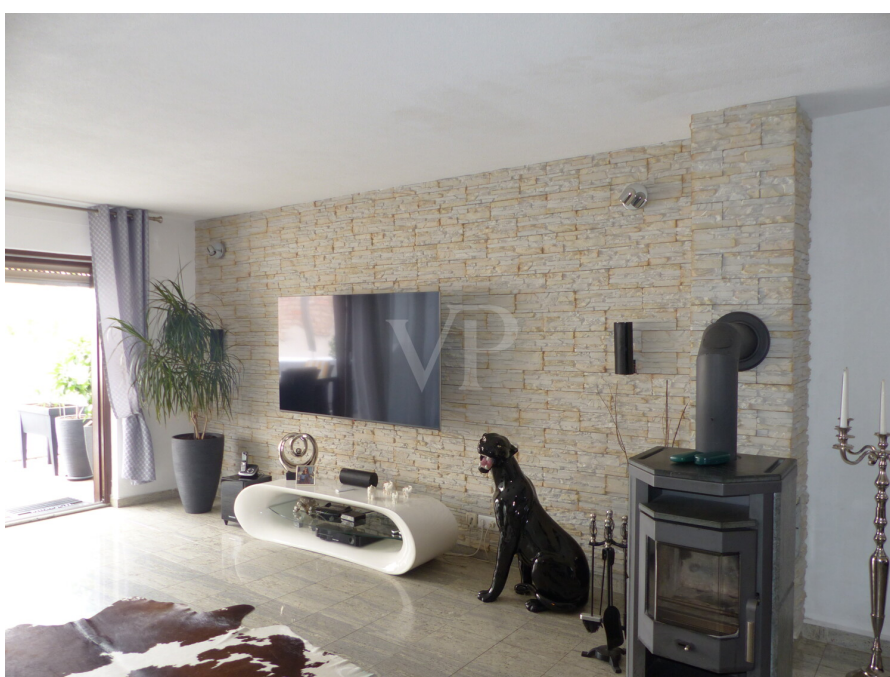
Property ID: 26011020a - 76530 Baden-Baden

The property



Property ID: 26011020a - 76530 Baden-Baden

The property



Property ID: 26011020a - 76530 Baden-Baden

The property



Property ID: 26011020a - 76530 Baden-Baden

The property



Property ID: 26011020a - 76530 Baden-Baden

The property



Property ID: 26011020a - 76530 Baden-Baden

The property



Property ID: 26011020a - 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

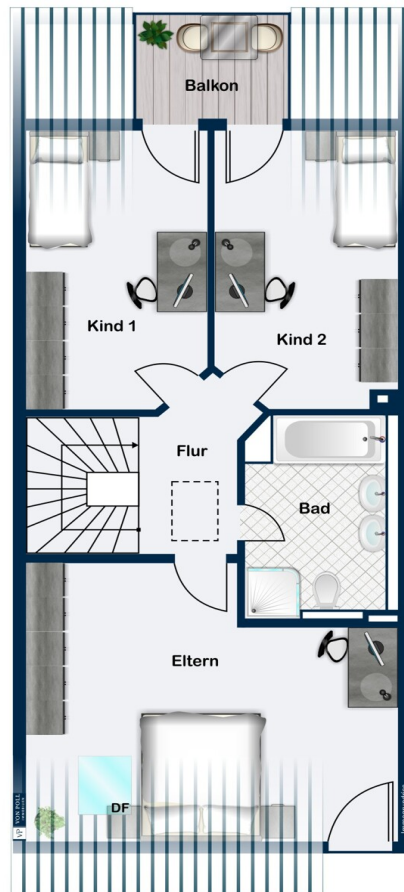
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 26011020a - 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: 26011020a - 76530 Baden-Baden

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenendhaus aus dem Baujahr 1995, das sich mit einer Wohnfläche von ca. 121 m² präsentiert. Dieses Objekt bietet insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller, einladender Flur, der einen direkten Zugang zu den weiteren Bereichen des Hauses bietet. Der offene Wohnbereich überzeugt durch eine harmonische Raumaufteilung und eine moderne, freundliche Gestaltung mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen. Ein besonderes Highlight ist der vorhandene Kamin, der an kühlen Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die Beheizung des Hauses erfolgt sowohl über eine Fußbodenheizung als auch eine Nachtspeicherheizung, was für gleichmäßige und komfortable Wärme in den Räumen sorgt.

Die vollausgestattete Küche ist mit hochwertigen Markengeräten von Neff versehen und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten sowie pflegeleichte Arbeitsflächen. An die Küche schließt sich ein großzügig geschnittener Essbereich an. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer besticht durch eine offene Decke mit sichtbarer Holzverkleidung sowie zwei Fenster, die den Raum mit Licht durchfluten. Die weiteren Schlafzimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer verfügt über eine moderne Ausstattung mit getrennter Duschkabine, einer großzügigen Badewanne, einem Doppelwaschtisch sowie zeitlosen Fliesen in dezentem Grau und Weiß.

Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss sind die Böden funktional und pflegeleicht: Im Erdgeschoss wurde Steingut verlegt, während im Obergeschoss Fliesen gewählt wurden. Direkt vom Wohnbereich aus haben Sie Zugang zu einem Balkon, der mit einem effektiven Sonnenschutz ausgestattet ist.

Ein Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang in den Keller erleichtert das Parken und den Zugang zum Haus auch bei schlechten Wetterverhältnissen.

Lassen Sie sich vor Ort von den Gegebenheiten und dem Potenzial dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Property ID: 26011020a - 76530 Baden-Baden

Details of amenities

- Vollausgestattete und moderne Küche mit Markengeräten von Neff
- Steingut im Erdgeschoss
- Fliesen im Obergeschoss
- Balkon mit Sonnenschutz
- Terrasse
- 1x Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang in den Keller
- Kamin
- Fußbodenheizung

Property ID: 26011020a - 76530 Baden-Baden

All about the location

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt sowie als 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 Weststadt von Baden-Baden.

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: 26011020a - 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: 26011020a - 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