

Baden-Baden / Varnhalt

Mehrfamilienhaus mit Wohnvielfalt – großzügig, modernisiert, Anlage und Wohnen möglich

Property ID: 25011036



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 620.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 354 m² • ROOMS: 13 • LAND AREA: 275 m²

Property ID: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

- **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: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

At a glance

Property ID	25011036	Purchase Price	620.000 EUR
Living Space	ca. 354 m²	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	13	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	8	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1965		
Type of parking	3 x Outdoor parking space		

Property ID: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	106.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.12.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

The property



Property ID: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

The property



Property ID: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

The property



Property ID: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

The property



Property ID: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

The property



Property ID: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

The property



Property ID: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

The property



Property ID: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

The property



Property ID: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

The property



Property ID: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

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.

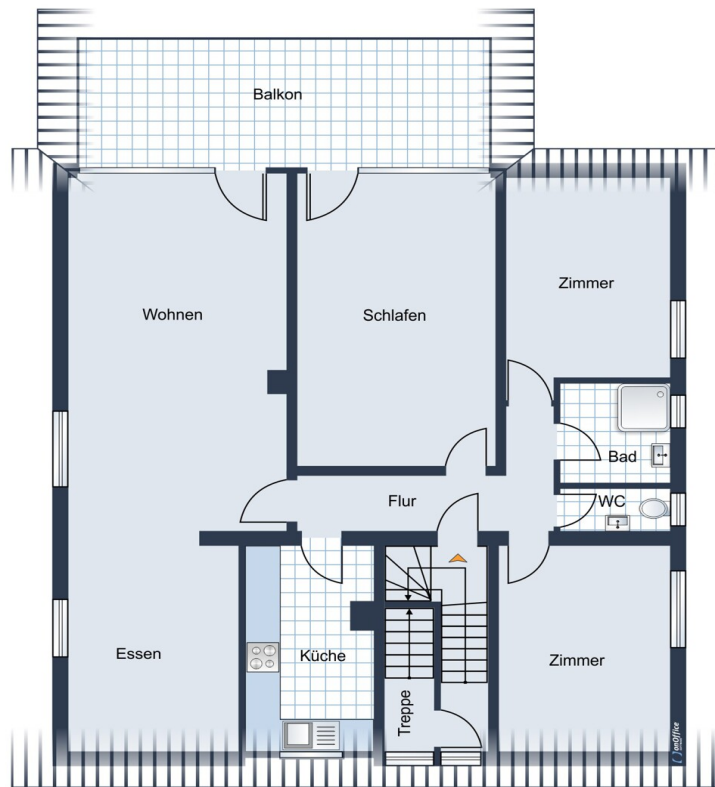
www.von-poll.com

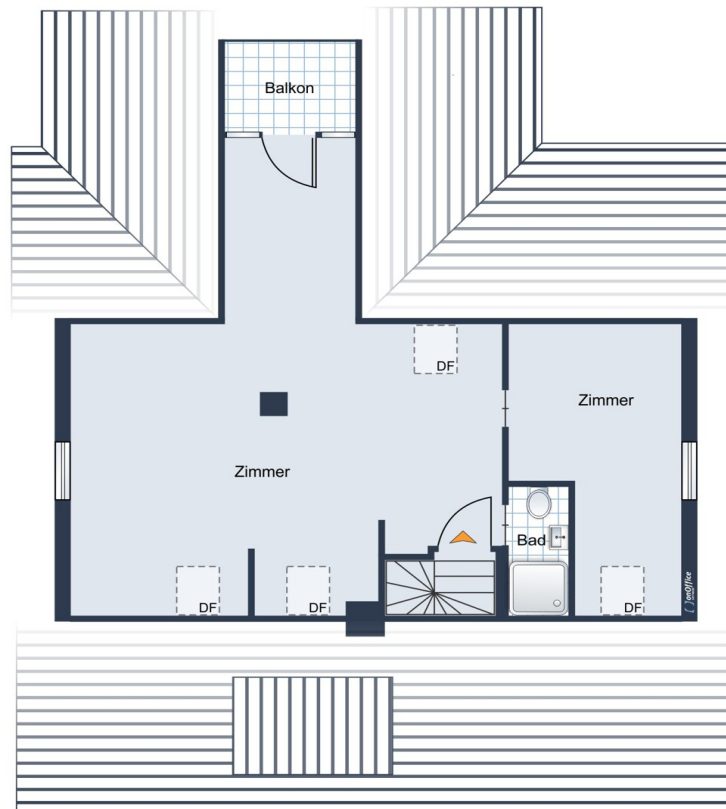
Property ID: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

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: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

A first impression

Mehrfamilienhaus mit Wohnvielfalt – großzügig, modernisiert, Anlage und Wohnen möglich

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 präsentiert sich als vielseitige Immobilie mit großzügigem Raumangebot und einer begehrten Lage mit Blick in die Rheinebene. Die Gesamtwohnfläche von ca. 354 m² verteilt sich auf insgesamt 13 gut geschnittene und lichtdurchflutete Zimmer, wodurch verschiedene Nutzungskonzepte denkbar sind – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Selbstnutzung mit Vermietungsoptionen, oder als reine Kapitalanlage. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 275 m² und bietet ausreichend Rückzugs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus besteht aus mehreren Wohneinheiten, die aktuell vermietet sind, es gibt jedoch schon eine Teilungserklärung um in Eigentumswohnungen umzuwandeln, was Flexibilität für zukünftige Eigentümer sicherstellt. Jede Wohneinheit verfügt entweder über einen Balkon oder eine Terrasse, die jeweils eindrucksvolle Aussichten in die Rheinebene ermöglichen.

Die acht Schlafzimmer bieten auch für größere Familien oder Wohngemeinschaften ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Vier Tageslichtbäder sind jeweils komfortabel ausgestattet und sorgen für eine angenehme Raumatmosphäre. Die vorhandenen Küchen ergänzen das durchdachte Raumkonzept und bieten Platz für gemeinsame Kochmomente. Hochwertiges Parkett und gepflegte Fliesenböden in den Wohn- und Badbereichen unterstreichen die Ausstattung auf normalem Niveau.

Das Objekt wurde stets instandgehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Zuge regelmäßiger Modernisierungsmaßnahmen wurden unter anderem 2010 neue Fenster im Teilbereich der Wohnungen eingebaut und 2013 erfolgte die umfassende Sanierung eines Dachgeschosssteils inklusive neuer Fenster, Modernisierung von Bad, Boden und Elektrik. Die Zentralheizung wurde 2018 erneuert und sorgt für zuverlässige und effiziente Wärme in allen Wohnbereichen.

Zusätzlicher Stauraum steht im Keller bereit. Drei Außenstellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner. Damit wird der Komfort auch hinsichtlich infrastruktureller Aspekte weiter erhöht.

Das Haus liegt verkehrsgünstig und hat eine attraktive Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. sind bequem erreichbar. Die ansprechende Aussichtslage trägt zu einer besonderen Wohnqualität bei.

Hier bietet sich eine seltene Gelegenheit, ein gut konzipiertes und vielseitig nutzbares Mehrfamilienhaus in gepflegtem Zustand zu erwerben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses außergewöhnlichen Angebotes zu überzeugen.

Aktuell sind alle Wohnungen vermietet.

Property ID: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

Details of amenities

- 3 Balkone**
- Tageslichtbäder**
- Parkett**
- Fliesen**
- Küchen**
- Keller**
- 3 PKW Stellplätze**

Property ID: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

All about the location

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt. 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. Baden-Baden glänzt auch als Unesco Welterbe.

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in bester Lage im beliebtem Stadtteil Varnhalt im romantischen Rebland. Die Gemeinde liegt ca. 6 Km vom Baden-Badener Stadtzentrum entfernt in ruhiger Lage, umgeben von einer bezaubernden Naturlandschaft.

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: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.12.2029.
Endenergiebedarf beträgt 106.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

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