Baden-Baden

Komfortables und luxuriöses Townhouse in ruhiger Lage

Property ID: 23011014

LIVING SPACE: ca. 325 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 250 m^2

Property ID: 23011014 - 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: 23011014 - 76530 Baden-Baden

At a glance

Property ID	23011014
Living Space	ca. 325 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	2011
Type of parking	2 x Underground car park

Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 99 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 23011014 - 76530 Baden-Baden

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	LUFTWP
Energy certificate valid until	07.05.2021
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	52.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	A

Property ID: 23011014 - 76530 Baden-Baden

The property

Property ID: 23011014 - 76530 Baden-Baden

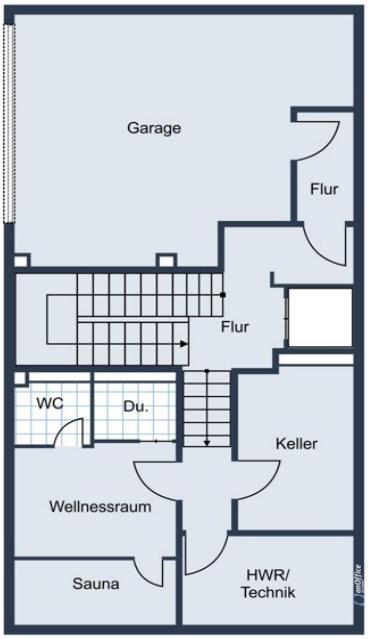
The property

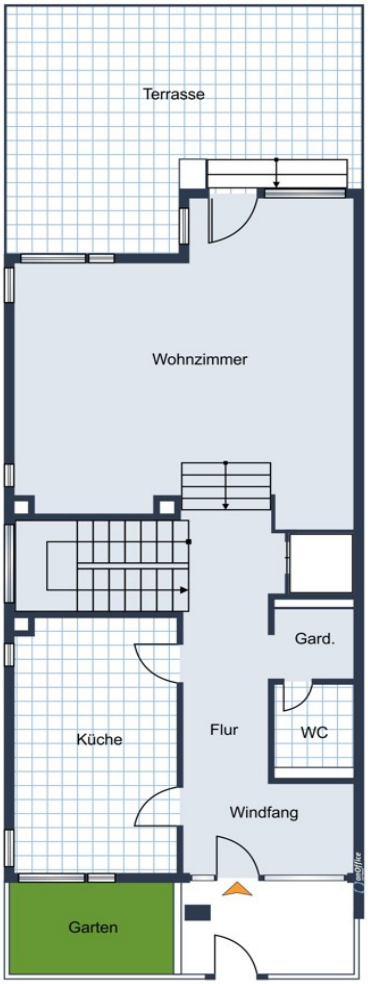
Property ID: 23011014 - 76530 Baden-Baden

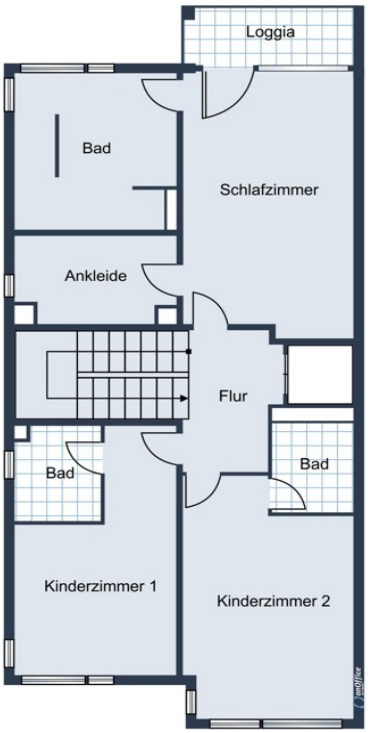
The property

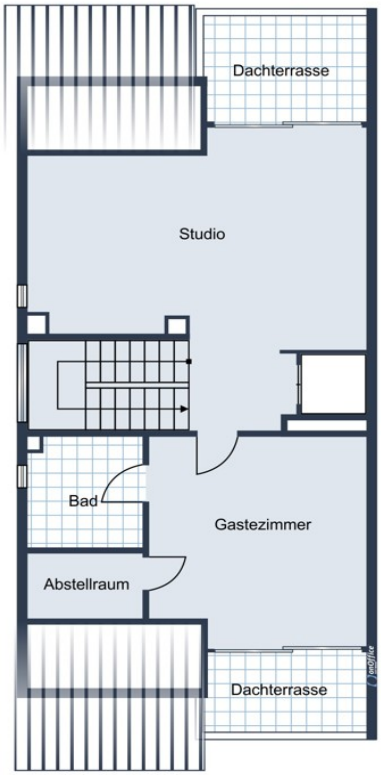
Property ID: 23011014 - 76530 Baden-Baden

Floor plans




Terrasse
Wohnzimmer
Gard.
Küche
Flur
WC
Windfang
Garten


Loggia
Bad
Schlafzimmer
Ankleide
Flur
Bad
Bad
Kinderzimmer 1
Kinderzimmer 2



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: 23011014 - 76530 Baden-Baden

A first impression

Dieses in ruhiger Wohnlage von Baden-Baden gelegene Townhouse wird Sie mit seiner Großzügigen Raumaufteilung und der Anordnung der unterschiedlichen Wohnebenen begeistern. Das Erdgeschoss ist für das gemeinsame Wohnen konzipiert. Mit Küche, großer Wohnküche oder Küche allein und kombiniertem Ess/Wohnzimmer. Hier ist auch der direkte Zugang zur großzügigen Terrasse. Mit dem Aufzug oder über die Treppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Hier ist der Master Bed Room mit Bad en Suite und einem Ankleidezimmer und einer direkt angeschlossenen Loggia. Des Weiteren sind auf dieser Ebene zwei weitere Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad die ebenfalls en Suite sind.Ein weiteres Highlight ist das Dachgeschoss, mit zwei Dachterrassen einem großzügigen Studio sowie einem weiteren Gästezimmer mit eigenem Bad und Abstellraum sowie einer der Terrassen fühlen sich Ihre Gäste vermutlich sehr wohl. Insgesamt besticht dieses Townhouse durch seine gehobene und luxuriöse Ausstattung sowie die mehr als ansprechende Aufteilung der einzelnen Geschossebenen.

Property ID: 23011014 - 76530 Baden-Baden

Details of amenities

- Parkettboden aus massiver Eiche hell
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Tageslichtbäder
- Klimaanlage mit Einzelraumsteuerung
- Einbauküche mit Mielegeräten
- Terrasse
- Innen Personenaufzug (Barrierfreier Zugang zu allen Ebenen)
- Garage
- Balkon
- Elektrische Rollläden
- Alarmanlage
- Bewegungsmelder
- zwei Tiefgaragenstellplätze

Property ID: 23011014 - 76530 Baden-Baden

All about the location

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Thermalheilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort, sowie als Medien-, Kunst und internationale Festspielstadt. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt mit dem wohlerhaltenen Charme der Belle Epoche. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas. Als UNESCO Kulturerbe bietet Baden-Baden besonders viel Flair. Das hier angebotene Anwesen befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Baden-Baden. Hier sind Sie von Natur umgeben, und dennoch benötigen Sie nur wenige Gehminuten in die Innenstadt, bis zum Festspielhaus, sowie dem Casino und bis zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs. Exclusives Shopping bieten zahlreiche elegante Boutiquen in der Altsstadt sowie individuelle Geschäfte entlang der Kurhaus Kolonaden. 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: 23011014 - 76530 Baden-Baden

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2021. Endenergiebedarf beträgt 52.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 ein 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: 23011014 - 76530 Baden-Baden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com