

**Baden-Baden / Lichtental**

# Modern, bright, spacious and high-quality apartment in a district of Baden-Baden

**Property ID: 25011025**



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

**PURCHASE PRICE: 509.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

- **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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25011025</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>509.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 117 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)</b>
<b>Rooms</b>	<b>3</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>1</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 15 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>2014</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Balcony</b>
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Underground car park</b>		

Property ID: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.03.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## The property



Property ID: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## The property



Property ID: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## The property



Property ID: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## The property



Property ID: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## The property



Property ID: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## The property



Property ID: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

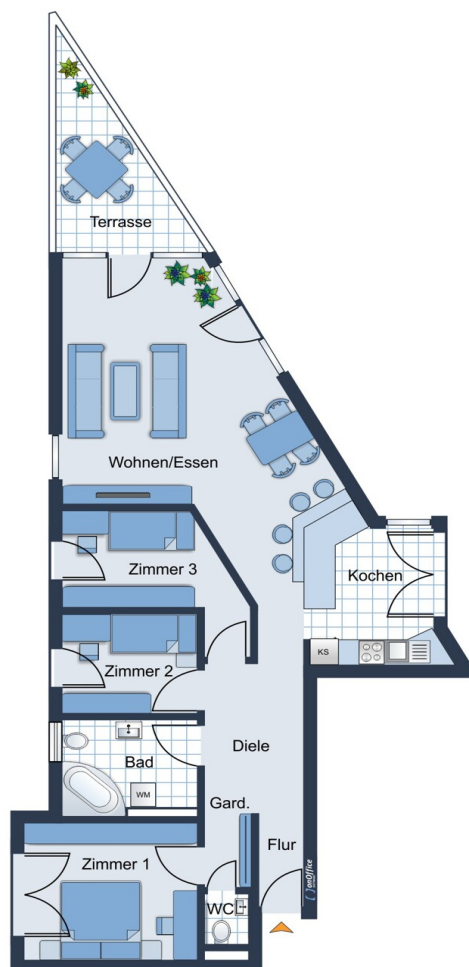


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## 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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## A first impression

Comfortable living with elevator and sunny balcony in a well-maintained apartment. This attractive 3-room apartment with approximately 117 m<sup>2</sup> of living space is located in a modern building constructed in 2014, boasting high-quality finishes and a very well-maintained overall appearance. Situated on the first floor, the apartment is easily accessible via a spacious passenger elevator. It is ideal for singles and couples, as well as discerning buyers who value a light-filled, age- and disability-friendly living environment. Upon entering the apartment, you are greeted by a welcoming hallway, from which all other rooms are accessible. The well-designed floor plan divides the living space into a spacious living room, a bedroom, an additional room (suitable as a study), and an open-plan kitchen. The living and dining area is generously sized and benefits from floor-to-ceiling windows that provide optimal natural light. From here, you have access to the large balcony, which offers ample seating and creates ideal conditions for relaxing outdoors. The fitted kitchen with high-quality appliances is discreetly integrated into the living area and meets modern standards of comfort and design. The bright bathroom impresses with its spaciousness and functionality: a walk-in shower, a double vanity, and stylish ceramic fixtures create a pleasant atmosphere. A separate guest WC is also available. The bedroom is generously sized and offers plenty of space for wardrobes and other furniture. Another room can be used flexibly as a study, guest room, or hobby room. Premium parquet flooring throughout the living areas ensures a comfortable living atmosphere and easy maintenance. The entire apartment is designed to be easily accessible, making it suitable for seniors and people with disabilities, and ideally suited for those with special needs. Efficient central heating ensures maximum comfort and pleasant temperatures year-round. This property includes two convenient underground parking spaces, providing secure and comfortable parking directly in the building. A shared bicycle storage room and a cellar storage unit are also available. The apartment's location offers excellent public transport connections, providing quick access to shops, doctors, restaurants, and leisure facilities. The surrounding area is characterized by a pleasant living environment and good infrastructure. In short: This apartment combines high-quality features, light-filled rooms, and a well-designed floor plan with barrier-free living comfort and modern building architecture. We invite you to arrange a personal viewing appointment – see for yourself the advantages of this exceptional property.

**Property ID: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## **Details of amenities**

- Alters und Behindertengerecht
- Personenaufzug
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Bodenebener Dusche und Doppelwaschbecken
- Gäste WC
- Balkon
- zwei Tiefgaragen-Stellplätze

**Property ID: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## 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 Epoque. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas und als Unesco Welterbe.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich unweit der Innenstadt im ruhigen und beschaulichen Stadtteil Lichtental, dieser wurde im Jahre 1909 eingemeindet. Hier könnten Sie sowohl die Ruhe und die Natur genießen und sind trotzdem in wenigen Schritten im Zentrum von Lichtental mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten und dem berühmte Kloster Lichtental der Söhne von Markgräfin Irmgard. Der berühmte Eckberg mit seinen Weinreben und der nahe liegende Wald ist auch ein idealer Aufgangspunkt für schöne Wanderung in der puren Natur. In die Innenstadt von Baden-Baden gelangen Sie entweder mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln aber auch bequem und beschaulich zu Fuß oder mit dem Rad durch die berühmte Lichtentaler Allee.

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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## 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)**