

Baden-Baden – Innenstadt

## Propiedad prestigiosa y lujosa en una ubicación privilegiada en Baden-Baden

Número de propiedad: 25011006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 454 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.227 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25011006
Superficie habitable	ca. 454 m²
Habitaciones	8
Baños	3
Año de construcción	1912
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	A petición
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 95 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	15.10.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	251.66 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1912

Número de propiedad: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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)

Número de propiedad: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Una primera impresión

Esta impresionante villa, que data de 1912, combina el encanto histórico con tecnología de vanguardia. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 454 m², la propiedad cuenta con una amplia gama de comodidades que satisfacen todas las necesidades. Ubicada en una parcela de 1227 m², la villa se encuentra en una de las zonas más codiciadas de la ciudad, que impresiona por su excelente infraestructura y conexiones de transporte. Completamente modernizada, la casa se encuentra en excelentes condiciones. Se han reemplazado todas las líneas de agua, calefacción y electricidad. La propiedad cuenta con una eficiente calefacción central, complementada con suelo radiante en la planta baja, en el baño de la planta superior y en todo el ático. Una caldera de condensación con bomba de circulación garantiza un eficiente suministro de agua caliente. Los techos altos, de 3 metros en el nivel del jardín y 3,60 metros en las plantas baja y alta, crean una excepcional sensación de amplitud. La generosa distribución consta de un total de ocho habitaciones y dos lujosos baños con luz natural. Cinco terrazas invitan a la relajación y amplían el espacio habitable al aire libre. La propiedad también cuenta con un gimnasio y una moderna sauna que puede utilizarse tanto como sauna seca como de vapor. Toda la casa está equipada con materiales de alta calidad. Los suelos de madera maciza, combinados con baldosas de gres porcelánico, crean un ambiente elegante. Las ventanas de madera y aluminio de bajo consumo con triple acristalamiento sin marco y cristal de seguridad en la planta baja garantizan una iluminación agradable y seguridad. Todas las puertas interiores son sin marco y armonizan a la perfección con la elegante arquitectura del edificio. Un sistema de alarma y un moderno sistema LCN-BUS permiten controlar cómodamente la iluminación, la calefacción, las persianas y las contraventanas. La cocina, diseñada a medida, está equipada con electrodomésticos de marcas de alta gama y es otro punto a destacar de esta propiedad. El terreno ofrece privacidad y le invita a crear un espacio exterior a su gusto; ya se han instalado el suministro de electricidad, agua y desagüe necesarios para una piscina exterior. Un garaje doble con trastero independiente completa la capacidad de almacenamiento disponible.

Número de propiedad: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Detalles de los servicios

- Alarmanlage
- Vollholz/Dielenböden
- Feinsteingut -Fliesen
- Holz-Aluminium Energiefenster, rahmenlos mit 3-fach Verglasung
- Sicherheitsverglasung im Garten und Erdgeschoss
- Hochwertige Rahmenlose Innentüren
- Insgesamt fünf Balkone und Terrassen
- LCN BUS System zur Steuerung der Beleuchtung, Heizung, Jalousien und Rolläden
- Brennwerttherme und Zirkulationspumpe für Warmwasser
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Bad im Obergeschoss und im Dachgeschoss
- Individuelle Küche mit hochwertigen Markengeräten
- Luxuriöse Tageslichtbäder
- Offener Gas- Kamin
- Fitnessraum
- Sauna (Trocken und Dampf)
- App gesteuerte Bewässerungsanlage
- Vorbereitung für Einbau eines Freilandpools (Elektrik sowie Wasser Zu und Abläufe)
- Raumhöhe im Gartengeschoss 3 Meter und im Erd und Obergeschoss 3,60 Meter
- Sehr große Doppelgarage mit Speicher

**Número de propiedad: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt**

## Todo sobre la ubicación

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.

Die Villa mit Parkähnlichem Grundstück 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.



Número de propiedad: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 251.66 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número de propiedad: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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