

Baden-Baden

# Gran casa de diseño arquitectónico con jardín y apartamento independiente para invitados.

Número de propiedad: 25011021



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

PRECIO DE COMPRA: 685.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 212 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 656 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

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

Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25011021                                       |
| Superficie habitable | ca. 212 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 7                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1985                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 685.000 EUR                                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                                           |
| Método de construcción | Sólido                                                                                  |
| Espacio utilizable     | ca. 83 m²                                                                               |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 17.03.2034          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 137.02 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1985                   |

Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



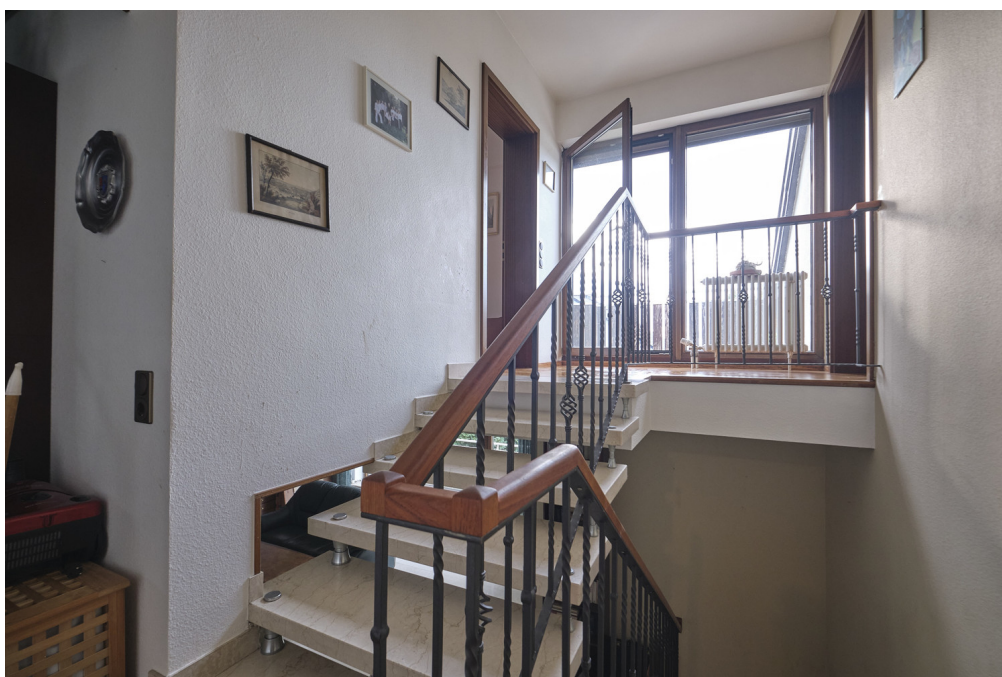
Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



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.

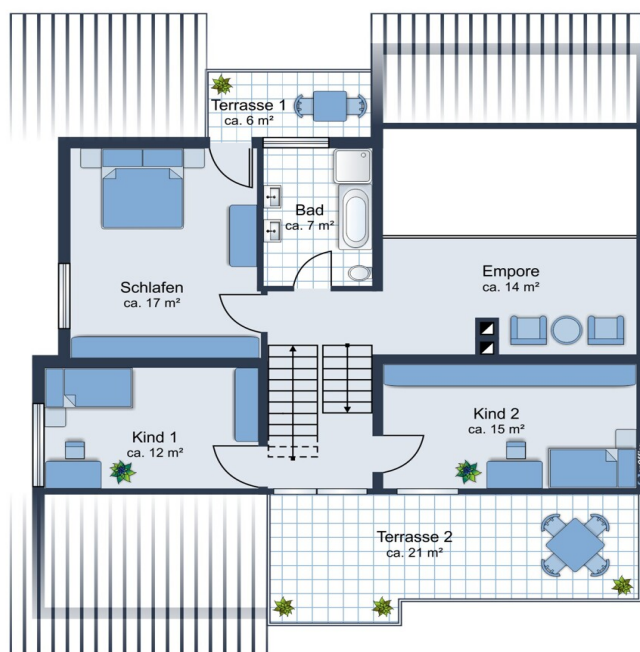
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Una primera impresión

La casa de tus sueños se puede hacer realidad. Esta casa, diseñada por un arquitecto y con una ubicación ideal en una zona privilegiada de Haueneberstein, espera a sus nuevos propietarios e inquilinos. El arquitecto priorizó un diseño abierto y luminoso, un logro muy logrado. La construcción en dos niveles, con su espaciosa escalera y los espacios parcialmente abiertos en las plantas intermedias, contribuye a una experiencia de vida y un ambiente excepcionales. En la planta baja, encontrarás un amplio salón-comedor con grandes ventanales que inundan el espacio de luz natural. Desde aquí, tienes acceso directo a la amplia terraza y al jardín, perfectos para relajarse al aire libre o disfrutar de las tardes. La cocina, junto al comedor, pero separada, incluye una despensa y acceso directo a la terraza. La primera planta consta de un dormitorio con balcón, un estudio y un baño con bañera, ducha e inodoro. El ático ofrece dos dormitorios más, cada uno con acceso a un balcón. El sótano ofrece espacio de almacenamiento adicional con tres amplios trasteros, un lavadero y la sala de calderas. La propiedad incluye un amplio garaje doble con acceso directo a la casa. Dentro de la casa hay un apartamento independiente con entrada propia. El apartamento cuenta con dos amplios dormitorios, cocina americana, balcón y baño con bañera. Es muy luminoso y espacioso, de aproximadamente 58 metros cuadrados, y actualmente está alquilado. La renta mensual es de 750 €. Esta propiedad ofrece numerosas posibilidades para hacer realidad su sueño de vivir, ya sea para una familia numerosa o para combinar vida y trabajo. Esta propiedad es versátil y puede utilizarse de diversas maneras.

Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Tageslichtbäder
- Fussbodenheizung
- Kachelofen
- Parkett
- Marmor
- Teppich
- Garten
- 4 Balkone
- Terrasse
- Doppelgarage
- Manuelle Rolläden

Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Todo sobre la ubicación

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt und 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 bester Ortsrandlage von Baden-Baden im beliebtem Stadtteil Haueneberstein, das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile ist nur 12 Auto-Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten bei landwirtschaftlichen Direkterzeugern gibt es in unmittelbarer Nähe.

Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)