

Baden-Baden / Haueneberstein

## Edificio de apartamentos bien mantenido en una ubicación buena y tranquila en Baden-Baden Haueneberstein

Número de propiedad: 25011024



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

PRECIO DE COMPRA: 629.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 917 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

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

Número de propiedad: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## De un vistazo

Número de propiedad	25011024
Superficie habitable	ca. 220 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	12
Baños	5
Año de construcción	1954
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje, 15000 EUR (Venta)

Precio de compra	629.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 70 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	29.03.2031
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	152.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## La propiedad





Número de propiedad: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## La propiedad





Número de propiedad: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## La propiedad





Número de propiedad: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## 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: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## Una primera impresión

Se vende una casa multifamiliar con un total de 5 apartamentos en una zona residencial tranquila y agradable de Baden-Baden Haueneberstein. En la planta baja (entresuelo) hay un apartamento de 4 habitaciones con acceso al jardín/terraza. En la primera planta hay dos apartamentos de 2 habitaciones cada uno y una superficie habitable de 55 m². En la segunda planta hay dos apartamentos de 2 habitaciones cada uno y una superficie habitable de 50 m². Hay 3 garajes y dos plazas de aparcamiento exterior. La casa y los apartamentos se encuentran en buen estado de conservación. El alquiler neto actual es de 26.316,00 €.

Número de propiedad: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## Todo sobre la ubicación

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 Bellè 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 zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im beliebtem Stadtteil Haueneberstein von Baden-Baden, das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile ist nur ca 12 Auto-Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in unmittelbarer Nähe. Haueneberstein liegt sehr Verkehrsgünstig. Von hier aus erreicht man sehr gut Baden-Baden aber auch Rastatt, das Murgtal und die Autobahn A5. In Haueneberstein sind die Geschäfte für den täglichen Bedarf gut erreichbar.

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: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.3.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
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: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## 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)