

Baden-Baden

# Casa unifamiliar moderna y energéticamente eficiente con calificación A+

Número de propiedad: 25011032



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

PRECIO DE COMPRA: 819.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 412 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25011032 - 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: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## De un vistazo

Número de propiedad	25011032
Superficie habitable	ca. 175 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2012
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	819.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 55 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	23.03.2030
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	23.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



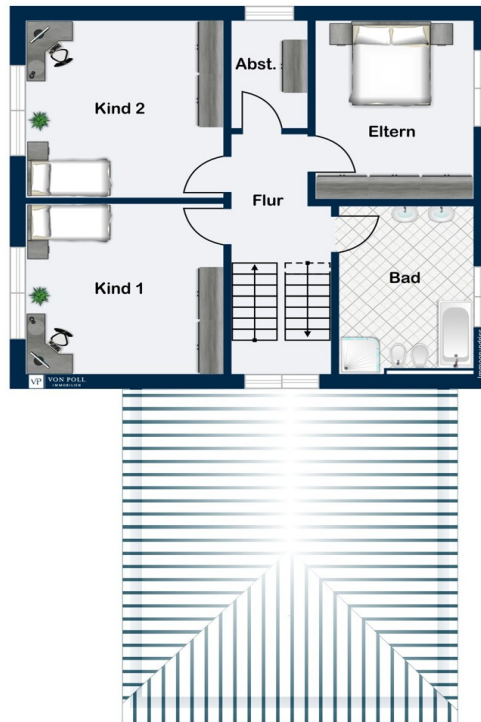
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25011032 - 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: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Una primera impresión

Moderna y luminosa casa unifamiliar con dos terrazas y clasificación de eficiencia energética A+. Bienvenido a su nuevo hogar: una casa unifamiliar luminosa y espaciosa que cumple con los más altos estándares de la vida moderna. Esta propiedad, impecablemente cuidada, combina acabados de alta calidad con un ambiente agradable y ofrece amplio espacio para toda la familia. Finalizada en 2012, la casa cuenta con una generosa superficie habitable de aproximadamente 175 m<sup>2</sup>, distribuida en cinco estancias. Cuatro dormitorios bien proporcionados ofrecen un rincón de descanso individual para cada miembro de la familia. Destaca el baño principal, que cuenta con luz natural, una moderna ducha de vapor, una amplia bañera y un sofisticado sistema de iluminación. También hay un baño independiente con ducha a disposición de los invitados. El corazón de la casa es el amplio y luminoso salón, que, con sus ventanales de suelo a techo, ofrece acceso directo al jardín. Esto crea una atractiva conexión entre el interior y el exterior. La cocina americana, equipada con un diseño extravagante y electrodomésticos de marca de alta calidad, invita a cocinar, disfrutar de las comidas y pasar tiempo juntos. Justo al lado se encuentra el espacioso comedor, que da a una gran terraza cubierta. El sombreado con control electrónico garantiza un espacio exterior confortable en cualquier condición climática, ideal para reuniones familiares o momentos de relax al aire libre. El exterior cuenta con un amplio jardín con múltiples usos. Una segunda terraza, también cubierta, ofrece un espacio adicional de descanso. Una práctica caseta de jardín ofrece espacio adicional para guardar herramientas o equipos de ocio. El amplio garaje no solo tiene capacidad para dos vehículos pequeños, sino que también ofrece espacio adicional de almacenamiento. El acceso directo desde el jardín al garaje es especialmente cómodo y simplifica la vida diaria. La casa está equipada con tecnología de vanguardia. El sistema de calefacción central se basa en una bomba de calor aerotérmica ecológica con una clasificación de eficiencia energética A+, lo que garantiza temperaturas agradables y bajos costes de funcionamiento. Además, la casa cuenta con un sistema de recuperación de calor y un sistema de prefiltración. La propiedad tiene una superficie aproximada de 412 m<sup>2</sup> y se encuentra en una zona residencial ideal para familias que combina tranquilidad con un excelente acceso a servicios. Tiendas, colegios y actividades de ocio están a poca distancia. Esta casa unifamiliar combina un ambiente agradable, una distribución espaciosa y acabados de alta calidad, con especial atención a la tecnología de ahorro energético y al confort. Descubra por sí mismo lo que hace de esta propiedad algo tan especial. Ideal para familias, ofrece numerosas ventajas para la vida moderna. ¡Concierte una visita y descúbrala usted mismo!

**Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## **Detalles de los servicios**

- Tageslichtbad mit Dampfdusche, Badewanne und Lichtsystem
- Gästebad mit Dusche
- Hochwertige offene Einbauküche mit Markengeräten
- Überdachte Terrasse mit elektronisch gesteuerter Beschattung
- Zweite Terrasse, ebenfalls mit Bedachung
- Gartenhaus mit Stauraum
- Große Garage mit Sektionaltor und Stauraum und Durchgang zum Garten

**Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## **Todo sobre la ubicación**

**Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehlicher 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.**

**Das Haus liegt in einem jungen Stadtteil von Baden-Baden. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig zu erreichen. Auch der öffentlich Personennahverkehr ist ebenfalls bequem fußläufig 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: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 23.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25011032 - 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)**