

Baden-Baden - Innenstadt

Hochwertige Top Wohnung in ruhiger und sonniger Lage

Número de propiedad: 26011012



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

- 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: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

De un vistazo

Número de propiedad	26011012	Precio de compra	595.000 EUR
Superficie habitable	ca. 133 m ²	Piso	Piso
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2021
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1993	Espacio utilizable	ca. 10 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje, 25000 EUR (Venta)	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	176.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	07.09.2028	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

A photograph of the Von Poll Immobilien office building. The building has a dark blue facade with white accents and the VP logo. A family consisting of a woman, a man, and a young child are standing in front of the building. The woman is holding a red folder. The building has large windows displaying real estate listings.

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

Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

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: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

Una primera impresión

Sonnige und ruhig gelegene hochwertige Eigentumswohnung mit großer Terrasse

Diese ansprechende, modernisierte Etagenwohnung aus dem Jahr 1993 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 133 m² und hochwertiger Ausstattung in einer ruhig gelegenen Wohngegend zentrumsnah gelegen. Die Immobilie präsentiert sich nach umfassender Modernisierung im Jahr 2021 in einem erstklassigen Zustand und vereint stilvolle Gestaltung mit zeitgemäßen technischen Details – ideal für alle, die zeitgemäßes Wohnen mit Komfort schätzen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Ergänzt werden diese durch ein modernes Tageslichtbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC – beide Räume wurden im Zuge der Sanierung 2021 erneuert und bieten ein zeitgemäßes Ambiente. Die hochwertige, neuwertige Einbauküche passt sich nahtlos in das hochwertige Gesamtkonzept ein und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein.

Ausstattungsdetails wie maßgefertigte, massive Einbauschränke sorgen für großzügigen Stauraum und eine ansprechende Raumstruktur. Die Parkettböden unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität der Wohnung und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Ergänzt wird der einladende Charakter durch ein modernes Smart Home System, das neben der zentralen Steuerung der elektrischen Rolläden auch Überwachungskameras integriert und so komfortable Sicherheit und zeitgemäße Technik miteinander verbindet. Alle Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren sind abschließbar, was zusätzlichen Schutz und ein gutes Gefühl im Alltag vermittelt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die sehr große Sonnenterrasse, die mit einer elektrisch gesteuerten Markise ausgestattet ist und sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet. Ein weiterer Balkon und Seitenterrasse eröffnen zusätzliche Freiräume für unterschiedlichste Nutzungen. Mit dem

integrierten Gartenbewässerungssystem von Gardena lässt sich das Grün effizient und unkompliziert pflegen. Für Hobbygärtner oder zur Aufbewahrung steht außerdem ein Gartengeräteschuppen zur Verfügung.

Komfort wird auch beim Zugang großgeschrieben: Ein Personenlift ermöglicht einen bequemen und barrierearmen Zugang zur Wohnung. Im Untergeschoss befindet sich ein separater Kellerraum, der weiteren Stauraum bietet. Die Zentralheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für angenehme Wärme.

Zur Wohnung gehört ein Carport-Stellplatz; die Erwerbsmöglichkeit einer abgeschlossenen Garage besteht zum Preis von € 25.000,00 und rundet das Angebot ideal ab.

Die Kombination aus modernisierter Ausstattung, intelligenten Systemen und großzügigen Freiflächen bietet ein ansprechendes Gesamtbild für anspruchsvolle Interessenten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Wohnung in zentrumsnaher und dennoch ruhiger Umgebung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Rückfragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Número de propiedad: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

Detalles de los servicios

- Parkettböden
- Hochwertige neuwertige Einbauküche
- Maßgefertigte massive Einbauschränke
- Modernes Tageslichtbad
- Gästetoilette
- Fenster und Balkon oder Terrassentüren abschließbar
- Smart Home zur Steuerung von: Heizung, Kameras, Rollläden, Licht und der Markise
- Sehr große Sonnenterrasse mit elektrischer Markise
- Balkon
- Lift
- Kellerraum
- Neue Gasheizung
- Gartenbewässerungssystem
- Gartengeräteschuppen
- Garage (€ 25.000,00)
- Stellplatz im Carport

Número de propiedad: 26011012 - 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 helle Wohnung mit sonniger Terrasse und ruhig gelegen befindet sich in bester Lage von Baden-Baden und liegt ca 15 Minuten zu Fuß von der sehr bekannten Lichtentaler Allee. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig 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: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

Otros datos

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: 26011012 - 76530 Baden-Baden - Innenstadt

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com