

**Baden-Baden / Lichtental**

## **Apartamento moderno, luminoso, espacioso y de alta calidad en un distrito de Baden-Baden.**

***Número de propiedad: 25011025***



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

**PRECIO DE COMPRA: 509.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 117 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

- **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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25011025                     |
| Superficie habitable | ca. 117 m <sup>2</sup>       |
| Habitaciones         | 3                            |
| Dormitorios          | 1                            |
| Baños                | 1                            |
| Año de construcción  | 2014                         |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 509.000 EUR                                                        |
| Piso                   | Piso                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                            |
| Método de construcción | Sólido                                                             |
| Espacio utilizable     | ca. 15 m <sup>2</sup>                                              |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Balcón                                 |

Número de propiedad: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 15.03.2033          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 76.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2012                   |

**Número de propiedad: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## La propiedad



Número de propiedad: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## La propiedad



Número de propiedad: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## La propiedad



Número de propiedad: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## La propiedad



Número de propiedad: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## La propiedad



Número de propiedad: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## La propiedad



Número de propiedad: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

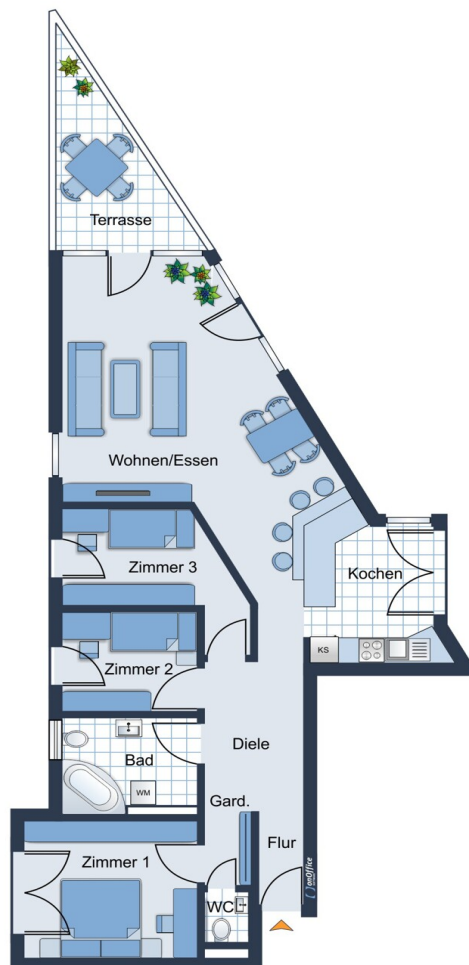


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## 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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Una primera impresión

Cómoda vivienda con ascensor y soleado balcón en un piso impecable. Este atractivo piso de 3 habitaciones, con aproximadamente 117 m<sup>2</sup> de superficie habitable, se encuentra en un moderno edificio construido en 2014, con acabados de alta calidad y un aspecto impecable. Ubicado en la primera planta, se accede fácilmente a través de un espacioso ascensor. Es ideal para personas solteras y parejas, así como para compradores exigentes que valoran un entorno luminoso y adaptado para personas mayores y con discapacidad. Al entrar, un acogedor recibidor da la bienvenida a todas las demás estancias. La cuidada distribución divide el espacio en una amplia sala de estar, un dormitorio, una habitación adicional (apta para estudio) y una cocina abierta. El salón-comedor es amplio y cuenta con ventanales que proporcionan una óptima luz natural. Desde aquí, se accede al amplio balcón, con amplios asientos y un ambiente ideal para relajarse al aire libre. La cocina, equipada con electrodomésticos de alta calidad, se integra discretamente en el salón y cumple con los estándares modernos de confort y diseño. El luminoso baño impresiona por su amplitud y funcionalidad: una ducha a ras de suelo, un lavabo doble y elegantes griferías de cerámica crean un ambiente agradable. También hay un aseo de cortesía independiente. El dormitorio es amplio y ofrece amplio espacio para armarios y otros muebles. Otra habitación puede utilizarse como estudio, habitación de invitados o sala de ocio. El suelo de parquet de alta calidad en todo el salón garantiza un ambiente confortable y un fácil mantenimiento. Todo el apartamento está diseñado para facilitar el acceso, lo que lo hace adecuado para personas mayores y personas con discapacidad, e ideal para personas con necesidades especiales. La eficiente calefacción central garantiza el máximo confort y temperaturas agradables durante todo el año. Esta propiedad incluye dos cómodas plazas de aparcamiento subterráneo, que ofrecen un aparcamiento seguro y cómodo directamente en el edificio. También hay un trastero compartido para bicicletas y un trastero en el sótano. La ubicación del apartamento ofrece excelentes conexiones de transporte público, con rápido acceso a tiendas, médicos, restaurantes e instalaciones de ocio. Los alrededores se caracterizan por un entorno agradable y una buena infraestructura. En resumen: Este apartamento combina características de alta calidad, estancias luminosas y una distribución impecable, con un confort sin barreras arquitectónicas y una arquitectura moderna. Le invitamos a concertar una visita personal para que compruebe usted mismo las ventajas de esta excepcional propiedad.

**Número de propiedad: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## **Detalles de los servicios**

- Alters und Behindertengerecht
- Personenaufzug
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Bodenebener Dusche und Doppelwaschbecken
- Gäste WC
- Balkon
- zwei Tiefgaragen-Stellplätze

**Número de propiedad: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## 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 Belle 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 hier angebotene Immobilie befindet sich unweit der Innenstadt im ruhigen und beschaulichen Stadtteil Lichtental, dieser wurde im Jahre 1909 eingemeindet. Hier könnten Sie sowohl die Ruhe und die Natur genießen und sind trotzdem in wenigen Schritten im Zentrum von Lichtental mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten und dem berühmte Kloster Lichtentahl der Söhne von Markgräfin Irmgard. Der berühmte Eckberg mit seinen Weinreben und der nahe liegende Wald ist auch ein idealer Aufgangspunkt für schöne Wanderung in der puren Natur. In die Innenstadt von Baden-Baden gelangen Sie entweder mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln aber auch bequem und beschaulich zu Fuß oder mit dem Rad durch die berühmte Lichtentaler Allee.

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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregistersauszugs, 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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## 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)**