Baden-Baden / Lichtental

Moderne, helle geräumige und hochwertige Wohnung in Baden-Badener Ortsteil

Número de propiedad: 25011025

PRECIO DE COMPRA: 553.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 117 m^2 • **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 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2014
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	553.000 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 m²
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

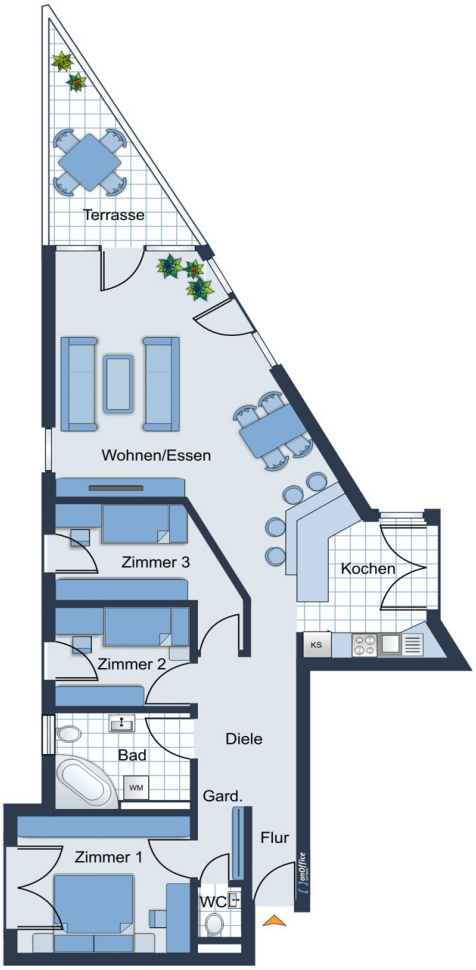
La propiedad

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

La propiedad

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

Komfortvolles Wohlfühlen mit Aufzug und Sonnenbalkon in gepflegter Etage

Diese ansprechende 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 117 m² befindet sich in einem modernen Gebäude aus dem Baujahr 2014, das durch eine gehobene Ausstattung und eine sehr gepflegte Gesamtanmutung überzeugt. Die Wohnung liegt in der ersten Etage und ist bequem über einen großzügigen Personenaufzug erreichbar. Sie eignet sich sowohl für Singles und Paare als auch für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf ein lichtdurchflutetes und alters- sowie behindertengerechtes Wohnambiente legen.
Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen freundlichen, einladenden Flur, von dem aus alle weiteren Räume erreichbar sind. Der gut durchdachte Grundriss unterteilt die Wohnfläche in ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres (Arbeits-)Zimmer sowie die offen gestaltete Küche. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig bemessen und profitiert von den bodentiefen Fenstern, die für optimale Lichtverhältnisse sorgen. Von hier aus haben Sie Zugang zum großen Balkon, der Platz für Sitzgelegenheiten bietet und ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien schafft.
Die Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten ist dezent in den Wohnbereich integriert und entspricht modernen Ansprüchen an Komfort und Design. Das Tageslichtbad besticht durch seine Großzügigkeit und Funktionalität: Eine bodenebene Dusche, ein Doppelwaschbecken sowie stilvolle Keramik sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.
Das Schlafzimmer ist ausreichend dimensioniert und bietet genügend Stellfläche für Schränke und weitere Möbelstücke. Ein weiteres Zimmer lässt sich vielseitig als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum nutzen. In sämtlichen Wohnbereichen sorgt ein erstklassiger Parkettboden für eine behagliche Wohnatmosphäre und pflegeleichte Langlebigkeit.
Die gesamte Wohnung ist barrierearm gestaltet und somit alters- und behindertengerecht ausgeführt, sodass sie auch für Menschen mit besonderen Anforderungen bestens geeignet ist. Für Wohnkomfort auf höchstem Niveau sorgt zudem die effiziente Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt.
Zu dieser Immobilie gehören zwei praktische Tiefgaragenstellplätze, die sicheren und bequemen Parkraum direkt im Haus bieten. Ein gemeinschaftlicher Fahrrad-Abstellraum sowie ein Kellerraum sind ebenfalls vorhanden.
Die Lage der Wohnung bietet eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und Freizeiteinrichtungen schnell erreichbar sind. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Wohnqualität und gute

Infrastruktur aus.
Fazit: Diese Wohnung vereint gehobene Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und einen durchdachten Grundriss mit barrierefreiem Wohnkomfort und moderner Gebäudearchitektur. Vereinbaren Sie gern einen individuellen Besichtigungstermin – überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Angebots.

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 Epoche. 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 Welerbe.

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/(m²*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 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: 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com