

Baden-Baden

# Große Wohnung mit Aufzug in Baden-Baden

CODE DU BIEN: 23011034



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

PRIX D'ACHAT: 440.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 23011034 - 76530 Baden-Baden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23011034 - 76530 Baden-Baden

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23011034
Surface habitable	ca. 143 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1992
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	440.000 EUR
Type	Appartement
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23011034 - 76530 Baden-Baden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	D
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.02.2028		
Source d'alimentation	Gaz		

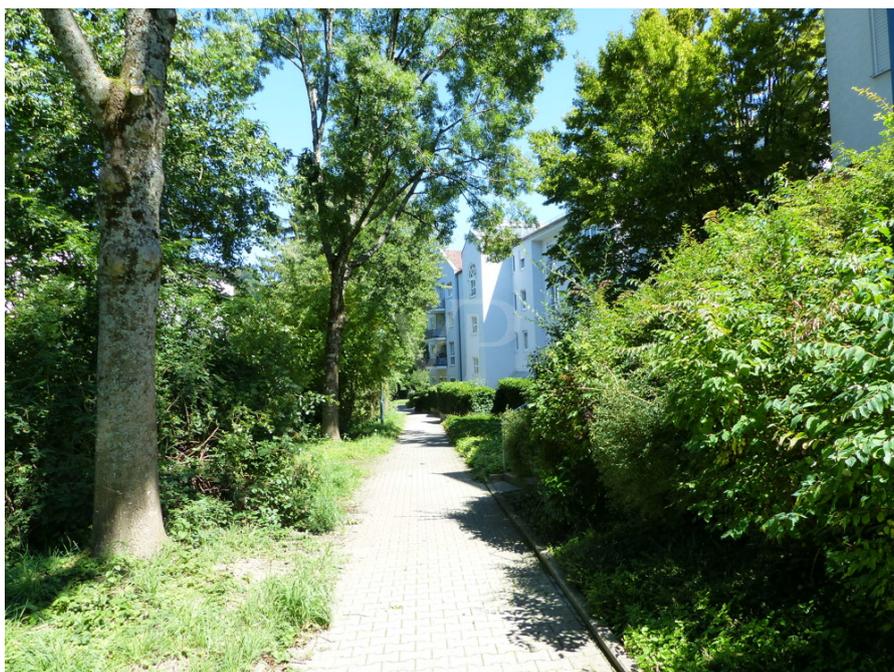
CODE DU BIEN: 23011034 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 23011034 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



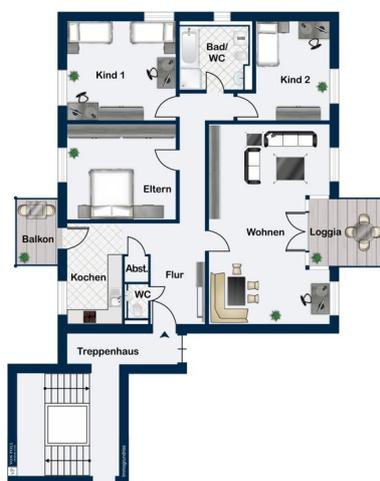
CODE DU BIEN: 23011034 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 23011034 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 23011034 - 76530 Baden-Baden**

## Une première impression

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Baden-Baden. Das Baujahr der Wohnanlage ist 1992 und sowohl die Wohnanlage als auch die Eigentumswohnung befinden sich in einem gepflegten und sehr guten Zustand. Die Eigentumswohnung im 1. Geschoss ist bequem über einen Aufzug zu erreichen. Mit ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier Zimmern (davon 3 Schlafzimmer sowie zwei Balkone, Flur, Abstellraum, Küche, ein Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC) bietet diese helle und lichte Wohnung ein sehr angenehmes Wohngefühl. Ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.

CODE DU BIEN: 23011034 - 76530 Baden-Baden

## Détails des commodités

- Fliesen
- Kork
- Teppichboden
- teilweise elektrische Rollläden

**CODE DU BIEN: 23011034 - 76530 Baden-Baden**

## Tout sur l'emplacement

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. Baden-Baden ist ausgezeichnet als Unesco Welterbe. In der nahe gelegenen Innenstadt finden Sie das Festspielhaus, das Casino und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Exclusives Shopping bieten zahlreiche elegante Boutiquen in der Altstadt sowie individuelle Geschäfte entlang der Kurhaus Kolonaden. 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.

**CODE DU BIEN: 23011034 - 76530 Baden-Baden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 23011034 - 76530 Baden-Baden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden

E-Mail: [baden.baden@von-poll.com](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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