

**Baden-Baden**

# Charmante maison de ville dans la vieille ville de Baden-Baden

**CODE DU BIEN: 23011049**



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

**PRIX D'ACHAT: 718.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 181 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 129 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 23011049 - 76530 Baden-Baden**

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

**CODE DU BIEN: 23011049 - 76530 Baden-Baden**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>23011049</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 181 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1880</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>718.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2020</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



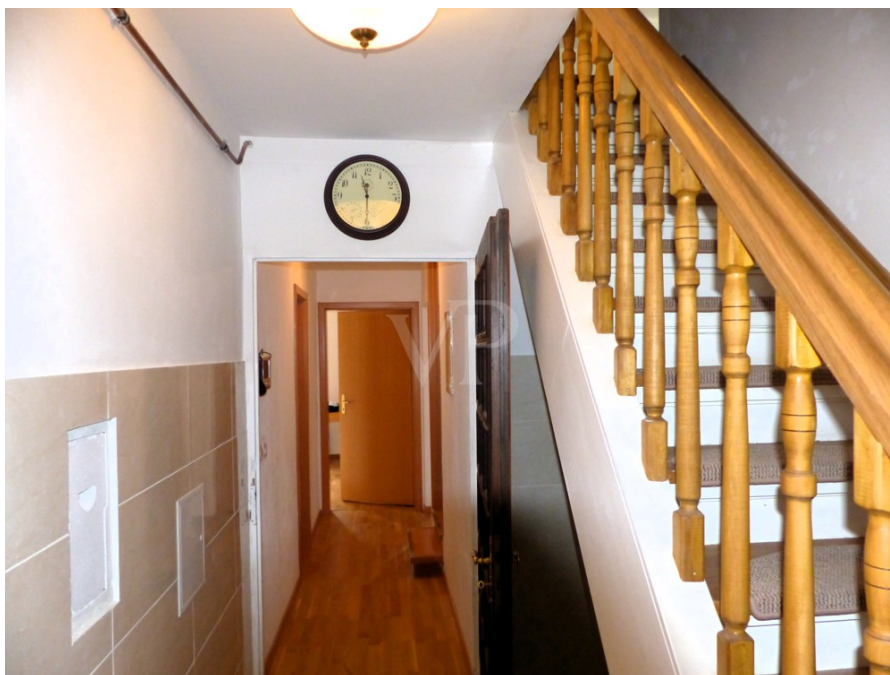
CODE DU BIEN: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 23011049 - 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:

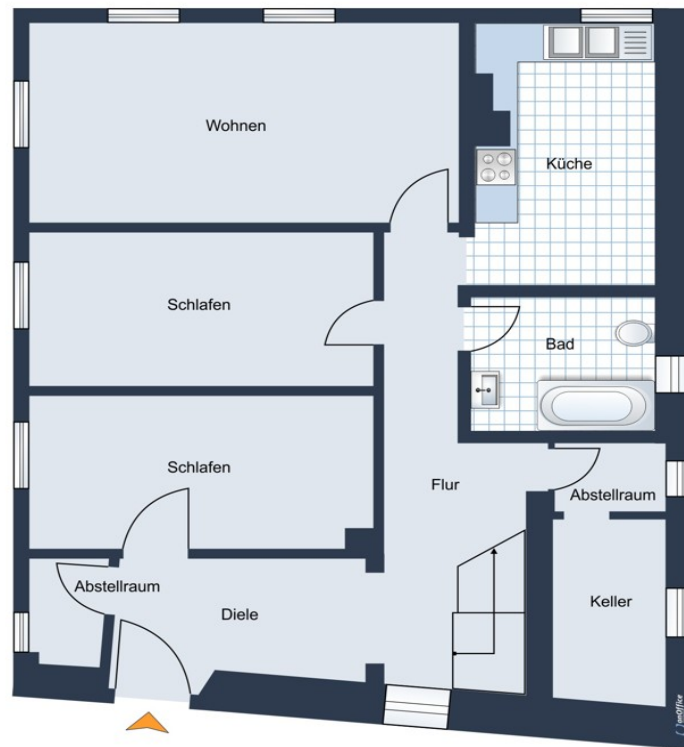
**07221 / 97 088 0**

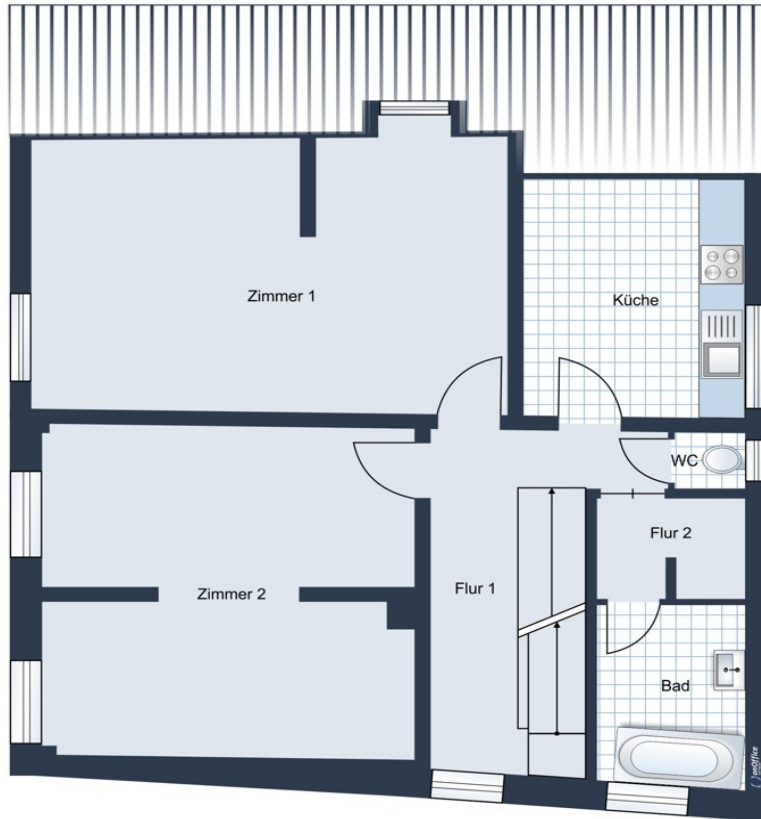
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

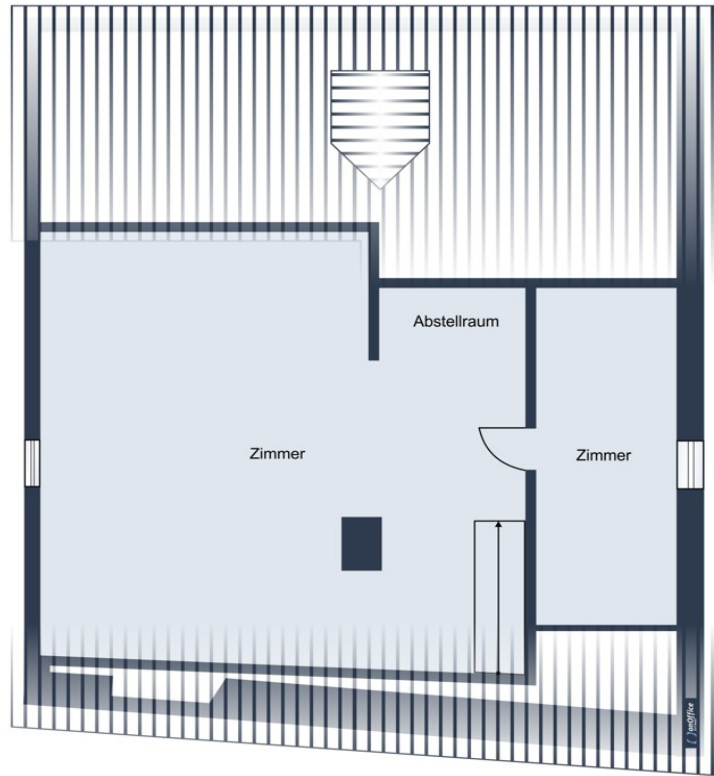
*www.von-poll.com*

CODE DU BIEN: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23011049 - 76530 Baden-Baden**

## **Une première impression**

**Dieses hochwertig sanierte Stadthaus, mit Baujahr 1880, liegt in der Nähe des Marktplatzes. In unmittelbarer Nähe liegt der Marktplatz die Bäder und das neue Schloss. Mit insgesamt 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf drei Etagen, können Sie sich ein charmantes und großzügiges Heim schaffen. Die aktuelle Ausstattung ist ansprechend und hochwertig und bietet Ihnen die Möglichkeit sich ein komfortables und nicht Alltägliches Zuhause zu schaffen.**

**Im Erdgeschoss befinden sich 3 Zimmer, Küche und Bad. Des Weiteren zwei Abstellräume und ein Kellerraum. Im Obergeschoss sind zwei weitere Zimmer, eine Küche und ein Bad. Im ausgebauten Dachgeschoss ist ein großes Zimmer mit sehr hoher Decke und Schrägen. Ein weiteres Zimmer sowie ein Abstellbereich ebenfalls. Das Haus könnte auch als Zweifamilienhaus genutzt werden.**

**CODE DU BIEN: 23011049 - 76530 Baden-Baden**

## **Détails des commodités**

- Parkett
- Fliesen
- Vollholztüren
- massive Vollholztreppe
- 2 Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche
- zweiter Kaminanschluss
- Video/Türsprechanlage

**CODE DU BIEN: 23011049 - 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 und Unesco-Welterbe.**

**Die hier angebotene Immobilie befindet sich in bester und zentraler Lage von Baden-Baden und liegt unweit vom Kurhaus und der Lichtentaler Allee. Das Festspielhaus liegt ebenfalls sehr nahe.**

**Sie benötigen nur wenige Gehminuten in die Innenstadt, bis zum Festspielhaus, sowie dem Casino und bis zu allen Geschäften 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: 23011049 - 76530 Baden-Baden**

## Plus d'informations

**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: 23011049 - 76530 Baden-Baden**

## Contact

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

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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