

Baden-Baden

# Doppelhaushälfte mit Potential in ruhiger und Innenstadtnaher Wohnlage

CODE DU BIEN: 24011002



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

PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 356 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 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: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24011002
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1990
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	485.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 61 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	GAS	Consommation d'énergie	195.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.02.2024	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## La propriété



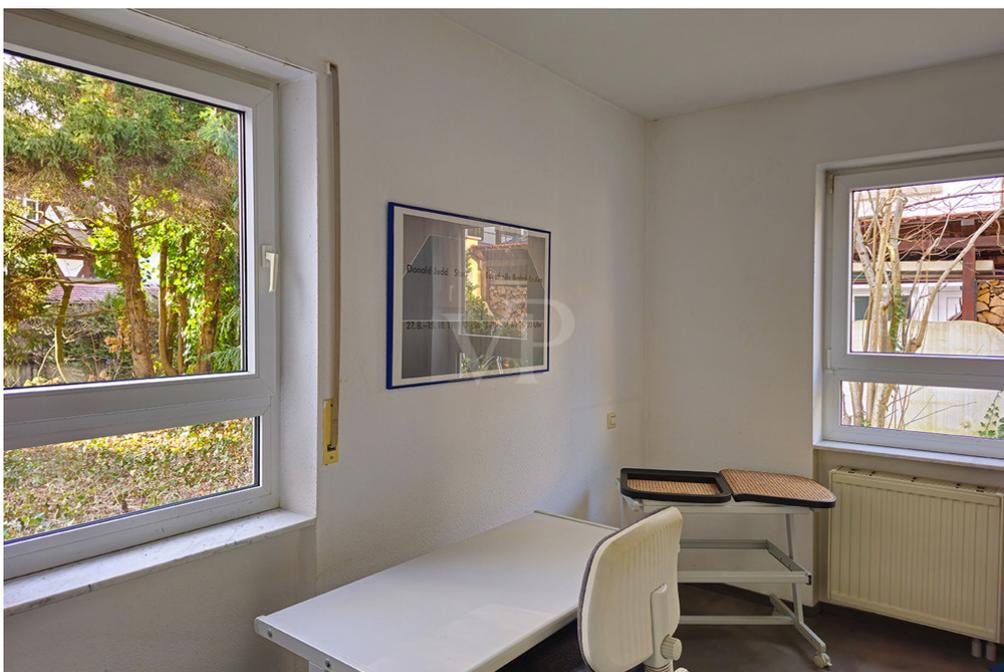
CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## La propriété



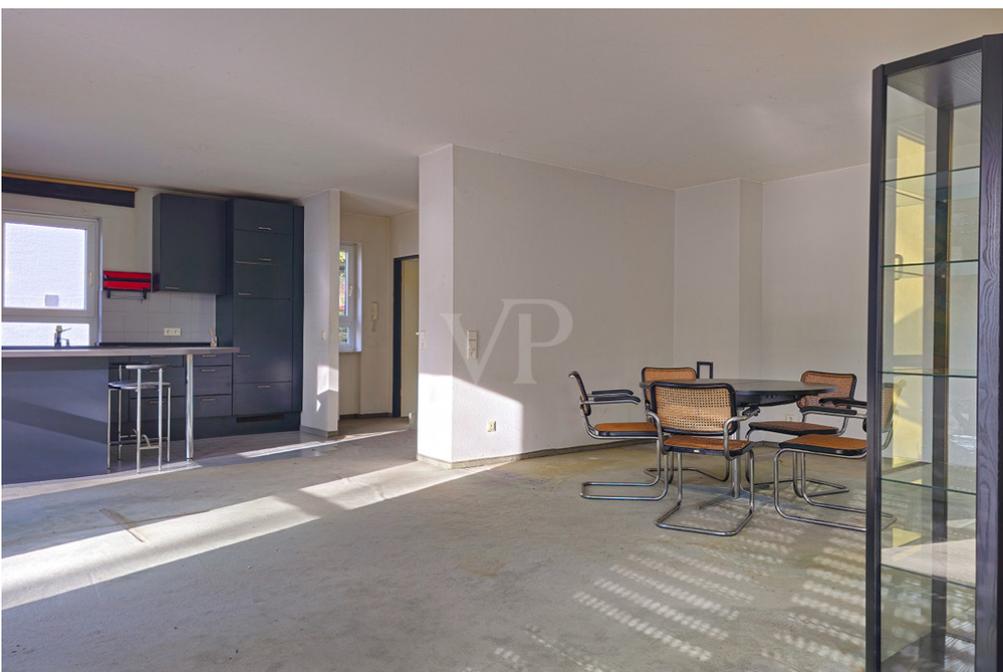
CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 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:

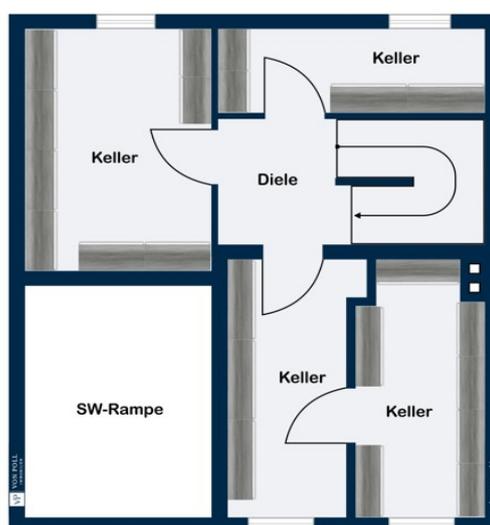
**07221 / 97 088 0**

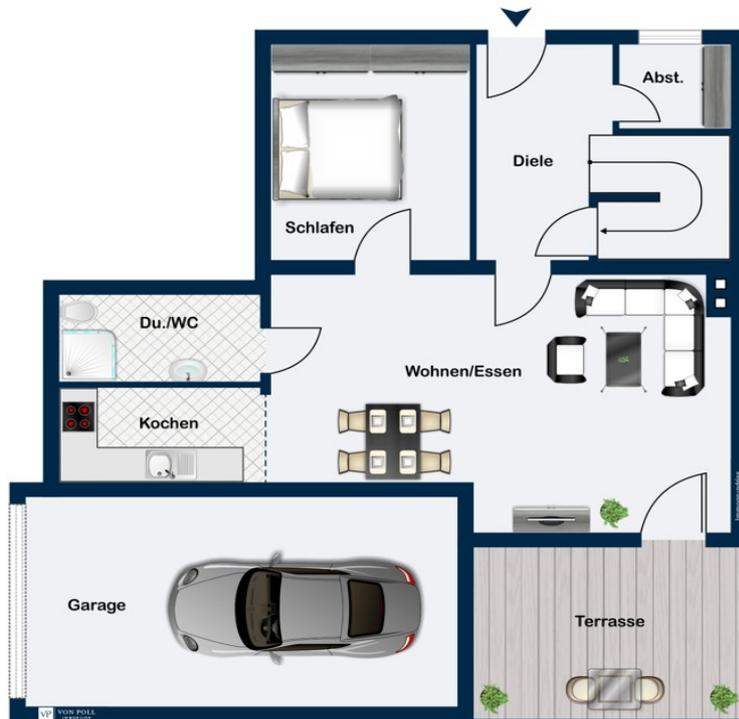
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

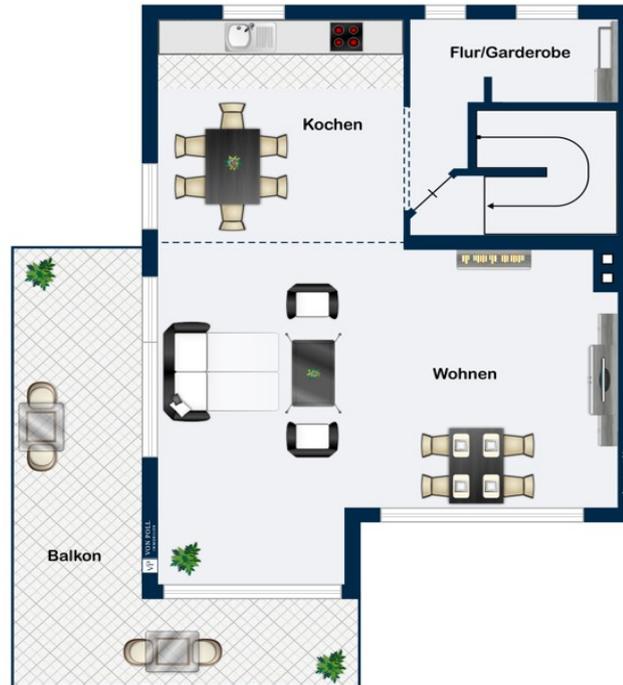
*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*

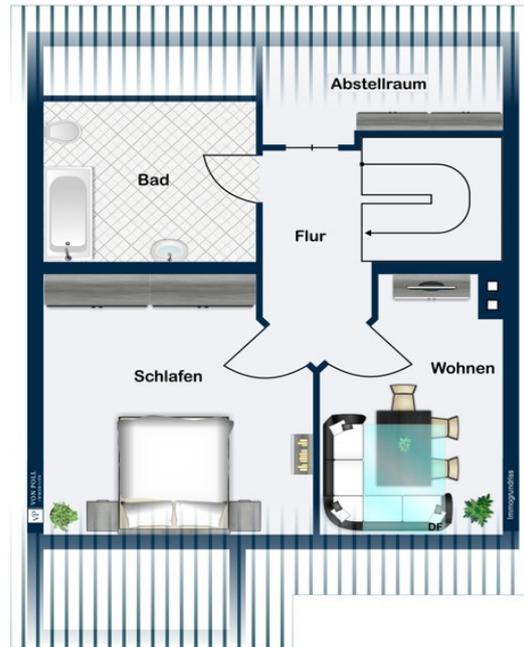
CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## 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: 24011002 - 76534 Baden-Baden**

## Une première impression

Gemütliche Doppelhaushälfte in ruhiger Stadtlage mit Potential Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Haus in einer ruhigen Wohngegend. Das Objekt wurde im Jahr 1990 erbaut und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von etwa 140 m<sup>2</sup>. Aktuell ist das Haus aufgeteilt in zwei Wohnungen mit jeweils eigenem Grundbuch. Das Grundstück umfasst eine Fläche von circa 356 m<sup>2</sup>. Das Haus ist eine Doppelhaushälfte und erstreckt sich über mehrere Etagen. Im Kellergeschoss befinden sich insgesamt vier Kellerräume sowie ein Heizraum, der Platz für zusätzlichen Stauraum oder weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im Erdgeschoss befindet in Wohnung 1 ein Schlafzimmer, ein geräumiger Wohn- und Essbereich, eine Küche sowie ein Badezimmer. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangt man auf eine Terrasse, die zum Entspannen im Freien oder für gesellige Abende mit Freunden und Familie einlädt. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss wurden bisher als Büroräume genutzt. Wohnung 1 hat auch eine eigene Heizung. Im Obergeschoss befindet sich eine Garderobe, eine weitere Küche, ein Wohn- und Essbereich sowie ein Balkon. Der Balkon bietet einen schönen Ausblick auf die Umgebung und lädt zum Verweilen ein. Im Dachgeschoss gibt es ein weiteres Badezimmer, einen Schlafbereich, einen Wohnbereich sowie einen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Haus verfügt über je eine Heizung pro Wohneinheit, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgen Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. Das Haus bietet großzügige Räumlichkeiten und eine flexible Raumgestaltung, die Ihnen viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung bietet. Mit etwas handwerklichem Geschick und Renovierungsarbeit können Sie dieses Haus zu Ihrem persönlichen Traumhaus gestalten. Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie haben, so zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen weitere Informationen zu geben und die Immobilie vor Ort zu zeigen.

CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## Détails des commodités

- offene Küche
- Teppichböden
- Fliesenböden
- Tageslichtbäder
- Balkon
- Terrassen
- Garage
- Stellplatz

**CODE DU BIEN: 24011002 - 76534 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 als Unesco Welterbe. Das angebotene Objekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet unweit der Innenstadt. Die Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen ebenso wie ein mehrfach wöchentlich stattfindender Wochenmarkt. Die ÖPNV Anbindung ist ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. 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: 24011002 - 76534 Baden-Baden

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2024. Endenergiebedarf beträgt 195.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24011002 - 76534 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)