

**Baden-Baden**

# Appartement à BelleVue : Ambiance élégante et atmosphère chaleureuse

**CODE DU BIEN: 25011002**



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

**PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96,52 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 25011002 - 76530 Baden-Baden**

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

**CODE DU BIEN: 25011002 - 76530 Baden-Baden**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25011002</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>449.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 96,52 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Appartement</b>
<b>Pièces</b>	<b>2</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 96 m<sup>2</sup></b>
		<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Piscine, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 25011002 - 76530 Baden-Baden

## Informations énergétiques

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

CODE DU BIEN: 25011002 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25011002 - 76530 Baden-Baden**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25011002 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25011002 - 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: 25011002 - 76530 Baden-Baden**

## **Une première impression**

**Ambiance élégante et atmosphère chaleureuse : depuis plus de 35 ans, la résidence senior Kurpark-Residenz Bellevue est un havre de paix raffiné et d'élégance traditionnelle, idéalement située au cœur d'un parc de 21 000 m<sup>2</sup> sur la célèbre Lichtentaler Allee à Baden-Baden. Ici, des seniors exigeants vivent en toute autonomie tout en profitant d'un confort optimal et d'un service 5 étoiles. L'appartement proposé, d'une surface habitable d'environ 96,5 m<sup>2</sup>, répond aux plus hautes exigences. Outre le séjour, il comprend une chambre avec vestibule et salle de bains privative. Un WC séparé se trouve à proximité du vestiaire et du couloir. Une kitchenette et un cellier complètent l'appartement. Ce dernier dispose de deux balcons donnant sur le parc et la Lichtentaler Allee. L'appartement est actuellement loué.**

**CODE DU BIEN: 25011002 - 76530 Baden-Baden**

## **Tout sur l'emplacement**

**Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt sowie als Unesco Welterbe. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt. Ob Sport, Kultur, Gastronomie oder Wellness: die Angebote sind so vielfältig wie erstklassig.**

**Das zur Vermarktung stehende Apartment im BelleVue befindet sich in bester Lage von Baden-Baden und liegt direkt an der Lichtentaler Allee. Zum Kurhaus benötigen Sie von hier aus nur wenige Gehminuten, bis zur Lichtentaler Allee und dem Kurgarten sind es wenige Meter. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.**

**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: 25011002 - 76530 Baden-Baden**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25011002 - 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)**