

Baden-Baden – Innenstadt

# Propriété prestigieuse et luxueuse dans un emplacement de choix à Baden-Baden

**CODE DU BIEN: 25011006**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 454 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.227 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

- 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: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25011006	Prix d'achat	Sur demande
Surface habitable	ca. 454 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	3	Modernisation / Rénovation	2018
Année de construction	1912	État de la propriété	Refait à neuf
Place de stationnement	2 x Garage	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 95 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

**CODE DU BIEN: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt**

## Informations énergétiques

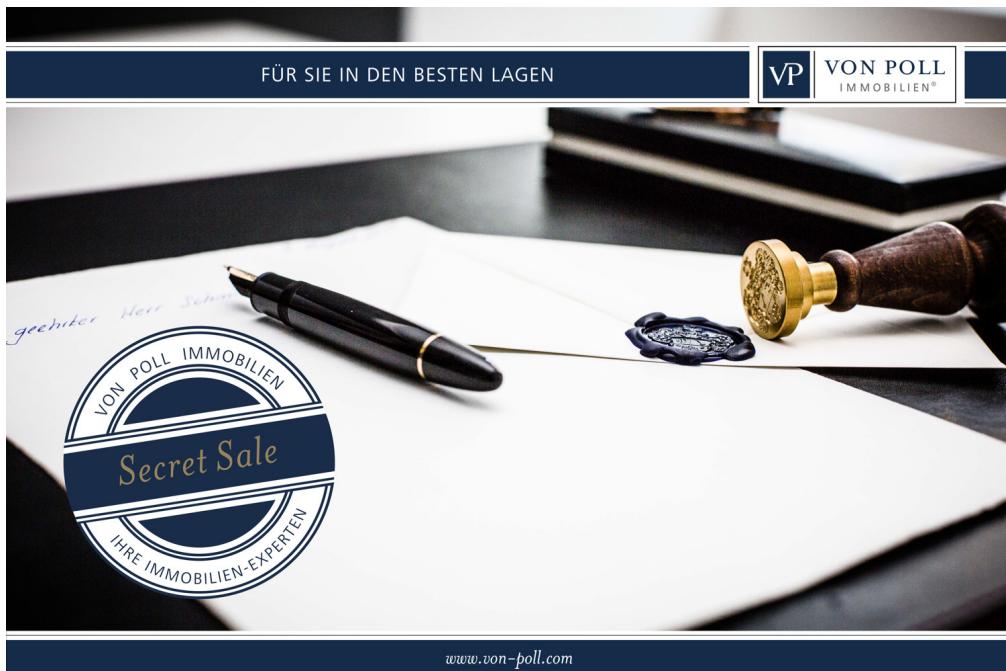
Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	251.66 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.10.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1912

CODE DU BIEN: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt**

## Une première impression

Cette impressionnante villa, datant de 1912, allie le charme de l'histoire au confort moderne. Offrant une surface habitable généreuse d'environ 454 m<sup>2</sup>, la propriété bénéficie de prestations haut de gamme. Située sur un terrain de 1 227 m<sup>2</sup>, elle se trouve dans l'un des quartiers les plus prisés de la ville, réputé pour son excellente infrastructure et ses transports en commun. Entièrement modernisée, la maison est en parfait état. L'ensemble des réseaux d'eau, de chauffage et d'électricité a été remplacé. La propriété est équipée d'un chauffage central performant, complété par un chauffage au sol au rez-de-chaussée, dans la salle de bains à l'étage et dans les combles. Une chaudière à condensation avec circulateur assure une production d'eau chaude optimale. Les hauts plafonds, de 3 mètres au niveau du jardin et de 3,60 mètres au rez-de-chaussée et à l'étage, confèrent une impression d'espace exceptionnelle. L'agencement généreux comprend huit pièces et deux salles de bains luxueuses baignées de lumière naturelle. Cinq terrasses invitent à la détente et prolongent l'espace de vie vers l'extérieur. La propriété comprend également une salle de fitness et un sauna moderne pouvant servir à la fois de sauna sec et de sauna vapeur. Des matériaux de haute qualité ont été utilisés dans toute la maison. Les parquets en bois massif, associés à des carreaux en grès cérame, créent une ambiance élégante. Les fenêtres à triple vitrage sans cadre et en verre de sécurité au rez-de-chaussée, en bois et aluminium à haute performance énergétique, garantissent une luminosité agréable et une sécurité optimale. Toutes les portes intérieures sont sans cadre et s'harmonisent parfaitement avec l'architecture raffinée du bâtiment. Un système d'alarme et un système LCN-BUS moderne permettent de contrôler facilement l'éclairage, le chauffage, les stores et les volets. La cuisine sur mesure, équipée d'appareils électroménagers haut de gamme de grandes marques, est un autre atout majeur de cette propriété. Le terrain offre une grande intimité et vous invite à aménager un espace extérieur selon vos envies ; les raccordements nécessaires à l'électricité, à l'eau et à l'évacuation d'une piscine extérieure sont déjà installés. Un garage double avec espace de rangement séparé complète les espaces de rangement disponibles.

**CODE DU BIEN: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt**

## Détails des commodités

- Alarmanlage
- Vollholz/Dielenböden
- Feinsteingut -Fliesen
- Holz-Aluminium Energiefenster, rahmenlos mit 3-fach Verglasung
- Sicherheitsverglasung im Garten und Erdgeschoss
- Hochwertige Rahmenlose Innentüren
- Insgesamt fünf Balkone und Terrassen
- LCN BUS System zur Steuerung der Beleuchtung, Heizung, Jalousien und Rolläden
- Brennwerttherme und Zirkulationspumpe für Warmwasser
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Bad im Obergeschoss und im Dachgeschoss
- Individuelle Küche mit hochwertigen Markengeräten
- Luxuriöse Tageslichtbäder
- Offener Gas- Kamin
- Fitnessraum
- Sauna (Trocken und Dampf)
- App gesteuerte Bewässerungsanlage
- Vorbereitung für Einbau eines Freilandpools (Elektrik sowie Wasser Zu und Abläufe)
- Raumhöhe im Gartengeschoss 3 Meter und im Erd und Obergeschoss 3,60 Meter
- Sehr große Doppelgarage mit Speicher

**CODE DU BIEN: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt**

## Tout sur l'emplacement

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationaler Festspielstadt sowie 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.

Die Villa mit Parkähnlichem Grundstück befindet sich in bester 1a Lage von Baden-Baden und liegt unweit des historischen Zentrums. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig in 10-12 Minuten 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: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 251.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt**

## 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)