

Baden-Baden

Grande maison d'architecte avec jardin et studio indépendant

CODE DU BIEN: 25011021



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 685.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 656 m²

CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 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: 25011021 - 76532 Baden-Baden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25011021
Surface habitable	ca. 212 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1985
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	685.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
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. 83 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	17.03.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	137.02 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La propriété



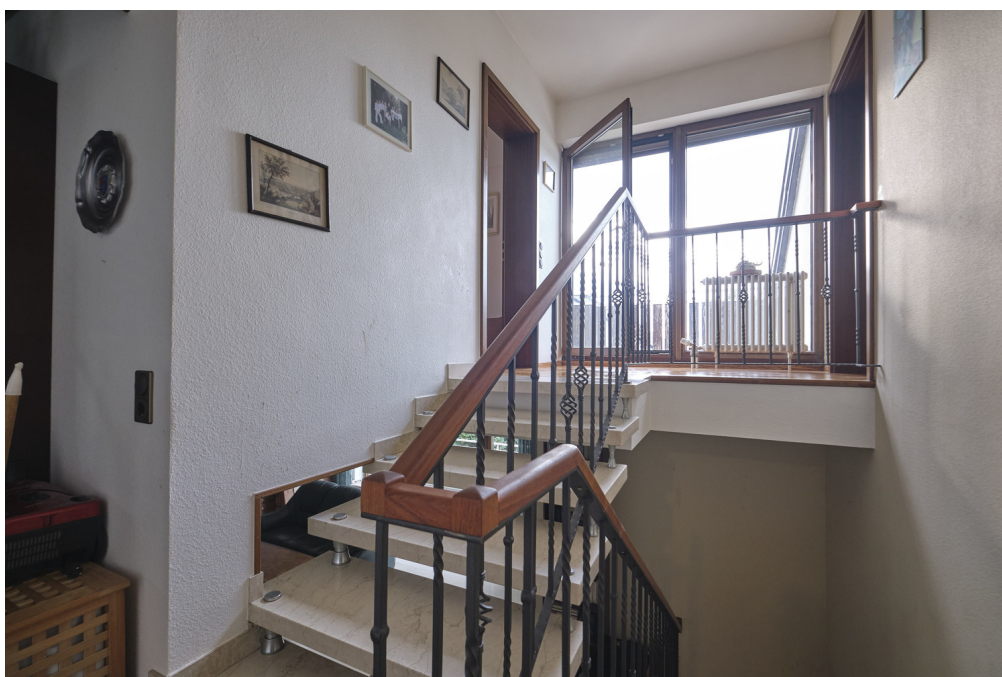
CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 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: 25011021 - 76532 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: 25011021 - 76532 Baden-Baden

Une première impression

La maison de vos rêves peut devenir réalité. Cette maison d'architecte, idéalement située dans un quartier prisé de Hauneneberstein, attend ses nouveaux propriétaires.

L'architecte a privilégié un design ouvert et lumineux, un objectif parfaitement atteint. La construction sur plusieurs niveaux, avec son escalier spacieux et les espaces partiellement ouverts aux étages intermédiaires, contribue à une expérience de vie et une ambiance exceptionnelles. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres. De là, vous accédez directement à la grande terrasse et au jardin, parfaits pour se détendre en plein air ou recevoir des invités en soirée. La cuisine, attenante à la salle à manger mais indépendante, comprend un cellier et un accès direct à la terrasse. Le premier étage se compose d'une chambre avec balcon, d'un bureau et d'une salle de bains avec baignoire, douche et WC. Le niveau mansardé offre deux autres chambres, chacune avec accès à un balcon. Le sous-sol offre un espace de rangement supplémentaire avec trois grandes pièces de rangement, une buanderie et la chaufferie. La propriété comprend un grand garage double avec accès direct à la maison. La maison comprend un appartement indépendant avec entrée privée. Cet appartement se compose de deux grandes pièces, d'une cuisine ouverte, d'un balcon et d'une salle de bains avec baignoire. Très lumineux et spacieux (environ 58 m²), il est actuellement loué au loyer mensuel de 750 €. Ce bien offre de nombreuses possibilités d'aménagement, que ce soit pour une famille nombreuse ou pour un couple souhaitant combiner vie personnelle et professionnelle. Polyvalent, il se prête à de multiples usages.

CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

Détails des commodités

- Einbauküche
- Tageslichtbäder
- Fussbodenheizung
- Kachelofen
- Parkett
- Marmor
- Teppich
- Garten
- 4 Balkone
- Terrasse
- Doppelgarage
- Manuelle Rolläden

CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 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 und 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 zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in bester Ortsrandlage von Baden-Baden im beliebtem Stadtteil Haueneberstein, das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile ist nur 12 Auto-Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten bei landwirtschaftlichen Direkterzeugern gibt es in unmittelbarer Nähe.

CODE DU BIEN: 25011021 - 76532 Baden-Baden

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 137.02 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25011021 - 76532 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

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

www.von-poll.com