

Baden-Baden

Großes Architektenhaus mit Garten und separater Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 25011021



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



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

Contact



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



Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew 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























































































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.



Une première impression

Ein Wohntraum kann wahr werden. Dieses absolut gut gelegene Architektenhaus in sehr guter Lage von Haueneberstein, wartet auf seine neuen Eigentümer und Bewohner. Der Architekt hat viel Wert auf eine offene und helle Bauweise gelegt das ihm auch sehr gelungen ist.

Die Split-Level Bauweise mit seinem großzügigen Treppenhaus sowie die teilweise offenen Räume in den Zwischenetagen tragen zum außergewöhnlichen Wohnerlebnis und Ambiente bei.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen. Von hier aus gelangt man direkt auf die weitläufige Terrasse und den Garten , die sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende eignen. Die Küche liegt liegt direkt neben dem Essbereich, ist jedoch abgeschlossen, hat eine Vorratskammer und ebenfalls direkten Zugang zur Terrasse.

Im Ersten Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit Balkon ein Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit jeweils Zugang zu einem Balkon.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum mit drei großzügigen Abstellräumen, einer Waschküche sowie dem Heizraum.

Zur Immobilie gehört eine große Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus.

Im Haus befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Die Einliegerwohnung hat zwei große Zimmer, eine offene Küche, einen Balkon und ein Badezimmer mit Badewanne. Die Wohnung ist sehr hell und geräumig ca. 58 Quadratmeter groß und derzeit vermietet. Kaltmiete p.m. EURO 750,00

Diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten seine Vorstellungen von Wohnen zu verwirklichen. Ob für die große Familie oder aber Wohnen und Arbeiten. Diese Immobilie ist vielseitig nutzbar.



Détails des commodités

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



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.



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 It. 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 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 ein 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.



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