

Baden-Baden

Maison individuelle moderne et économe en énergie, classée A+

CODE DU BIEN: 25011032



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 819.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 412 m²

CODE DU BIEN: 25011032 - 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: 25011032 - 76532 Baden-Baden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25011032	Prix d'achat	819.000 EUR
Surface habitable	ca. 175 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 55 m ²
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée
Année de construction	2012		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	23.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.03.2030	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La propriété



CODE DU BIEN: 25011032 - 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

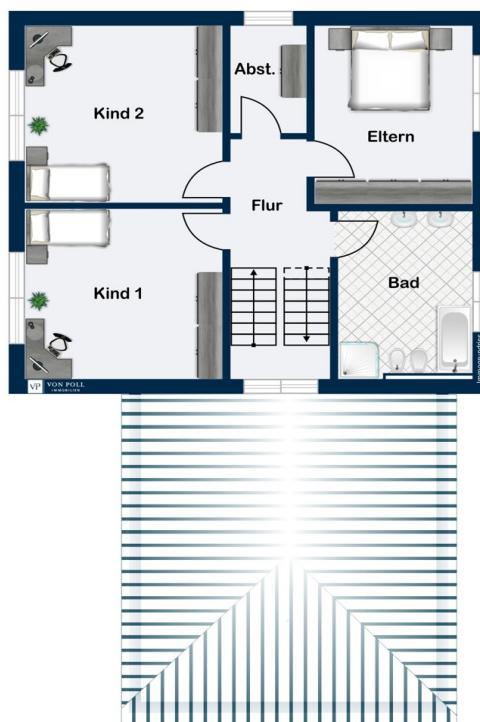
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25011032 - 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: 25011032 - 76532 Baden-Baden

Une première impression

Maison individuelle moderne et lumineuse avec deux terrasses et un classement énergétique A+. Bienvenue dans votre nouvelle maison : une maison individuelle lumineuse et spacieuse qui répond aux plus hautes exigences du confort moderne. Cette propriété bien entretenue allie des finitions haut de gamme à une atmosphère de vie agréable et offre un espace généreux pour toute la famille. Construite en 2012, la maison bénéficie d'une surface habitable d'environ 175 m², idéalement répartie sur cinq pièces. Quatre chambres aux proportions harmonieuses offrent à chaque membre de la famille son propre espace. La salle de bains principale est un atout majeur : baignée de lumière naturelle, elle est équipée d'une douche hammam moderne, d'une baignoire spacieuse et d'un système d'éclairage sophistiqué. Une salle de bains séparée avec douche est également disponible pour les invités. Le cœur de la maison est le vaste et lumineux séjour qui, grâce à ses baies vitrées, offre un accès direct au jardin. Ceci crée une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur. La cuisine ouverte, aménagée avec goût et équipée d'appareils électroménagers haut de gamme de grandes marques, vous invite à cuisiner, à partager des repas et à passer d'agréables moments en famille. Juste à côté se trouve la spacieuse salle à manger, qui donne sur une grande terrasse couverte. Des stores à commande électronique garantissent un confort optimal en extérieur par tous les temps – idéal pour les réunions de famille ou les moments de détente au grand air. À l'extérieur, un grand jardin offre de multiples possibilités d'aménagement. Une seconde terrasse, également couverte, constitue un havre de paix supplémentaire. Un abri de jardin pratique offre un espace de rangement additionnel pour les outils ou le matériel de loisirs. Le grand garage peut accueillir deux petits véhicules et offre également un espace de rangement supplémentaire. L'accès direct du jardin au garage est particulièrement pratique et simplifie le quotidien. La maison est équipée de technologies de pointe. Le système de chauffage central est basé sur une pompe à chaleur air-air écologique de classe

énergétique A+, garantissant un confort thermique optimal et des coûts d'utilisation réduits. De plus, la maison dispose d'un système de récupération de chaleur et d'un système de préfiltration. La propriété s'étend sur environ 412 m² et se situe dans un quartier résidentiel familial et paisible, à proximité immédiate des commerces, des écoles et des activités de loisirs. Cette maison individuelle allie un cadre de vie agréable, des espaces généreux et des prestations haut de gamme, avec une attention particulière portée aux économies d'énergie et au confort. Découvrez par vous-même ce qui rend cette propriété si spéciale. Idéale pour les familles, elle offre de nombreux atouts pour une vie moderne. Prenez rendez-vous pour une visite et venez la constater par vous-même !

CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

Détails des commodités

- Tageslichtbad mit Dampfdusche, Badewanne und Lichtsystem
- Gästebad mit Dusche
- Hochwertige offene Einbauküche mit Markengeräten
- Überdachte Terrasse mit elektronisch gesteuerter Beschattung
- Zweite Terrasse, ebenfalls mit Bedachung
- Gartenhaus mit Stauraum
- Große Garage mit Sektionaltor und Stauraum und Durchgang zum Garten

CODE DU BIEN: 25011032 - 76532 Baden-Baden

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.

Das Haus liegt in einem jungen Stadtteil von Baden-Baden. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig zu erreichen. Auch der öffentlich Personennahverkehr ist ebenfalls bequem fußläufig erreichbar.

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: 25011032 - 76532 Baden-Baden

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 23.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 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: 25011032 - 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