

**Baden-Baden / Lichtental**

# Appartement moderne, lumineux, spacieux et de haute qualité dans un quartier de Baden-Baden

**CODE DU BIEN: 25011025**



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

**PRIX D'ACHAT: 509.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

- **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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## En un coup d'œil

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25011025</b>               |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 117 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Pièces</b>                 | <b>3</b>                      |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>1</b>                      |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>1</b>                      |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2014</b>                   |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x Parking souterrain</b> |

|                                     |                                                                           |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>509.000 EUR</b>                                                        |
| <b>Type</b>                         | <b>Etage</b>                                                              |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                           |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                             |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 15 m<sup>2</sup></b>                                               |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Balcon</b>                                       |

**CODE DU BIEN: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 15.03.2033           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 76.00 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                      | C                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2012                                     |

**CODE DU BIEN: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

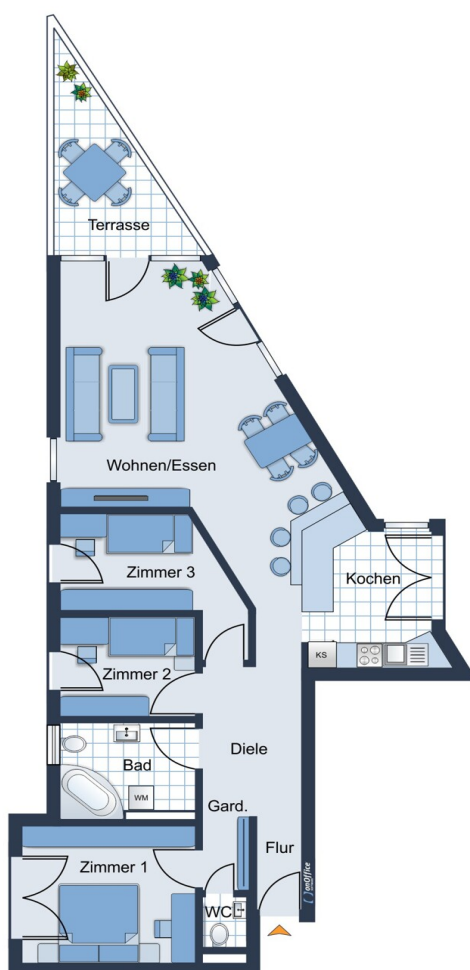


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**CODE DU BIEN: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## 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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## Une première impression

Appartement confortable avec ascenseur et balcon ensoleillé dans un immeuble bien entretenu. Ce charmant appartement de 3 pièces d'environ 117 m<sup>2</sup> est situé dans un immeuble moderne de 2014, aux finitions haut de gamme et en excellent état. Situé au premier étage, il est facilement accessible par un ascenseur spacieux. Idéal pour les personnes seules et les couples, il conviendra également aux acheteurs exigeants recherchant un cadre de vie lumineux et adapté aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite. L'entrée s'ouvre sur un hall accueillant desservant toutes les pièces. L'agencement bien pensé comprend un vaste séjour, une chambre, une pièce supplémentaire (pouvant servir de bureau) et une cuisine ouverte. Le séjour/salle à manger, aux dimensions généreuses, bénéficie d'une luminosité optimale grâce à ses baies vitrées. De là, vous accédez à un grand balcon aménagé, idéal pour se détendre en plein air. La cuisine équipée, dotée d'appareils haut de gamme, s'intègre discrètement au séjour et répond aux exigences modernes de confort et de design. La salle de bains lumineuse séduit par son espace et sa fonctionnalité : une douche à l'italienne, une double vasque et des sanitaires en céramique élégants créent une atmosphère agréable. Des toilettes séparées sont également disponibles. La chambre, de belles dimensions, offre un espace généreux pour les armoires et autres meubles. Une pièce supplémentaire peut être aménagée selon vos besoins en bureau, chambre d'amis ou salle de loisirs. Un parquet de qualité supérieure, présent dans toutes les pièces de vie, garantit un confort optimal et un entretien facile. L'appartement est entièrement accessible, ce qui le rend adapté aux seniors et aux personnes à mobilité réduite, et idéal pour les personnes ayant des besoins spécifiques. Un chauffage central performant assure un confort maximal et une température agréable toute l'année. Ce bien comprend deux places de parking souterrain, offrant un stationnement sécurisé et confortable directement dans l'immeuble. Un local à vélos commun et une cave sont également à disposition. L'appartement bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun, permettant un accès rapide aux commerces, médecins, restaurants et lieux de loisirs. Le quartier se caractérise par un cadre de vie agréable et de bonnes infrastructures. En bref : cet appartement allie des prestations haut de gamme, des pièces baignées de lumière et un agencement bien pensé à un confort optimal sans obstacle et à une architecture moderne. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite personnalisée et à découvrir par vous-même les atouts de ce bien d'exception.

**CODE DU BIEN: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## Détails des commodités

- Alters und Behindertengerecht
- Personenaufzug
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Bodenebener Dusche und Doppelwaschbecken
- Gäste WC
- Balkon
- zwei Tiefgaragen-Stellplätze

**CODE DU BIEN: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## Tout sur l'emplacement

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Thermalheilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort, sowie als Medien-, Kunst und internationale Festspielstadt. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt mit dem wohlerhaltenen Charme der Belle Epoque. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas und als Unesco Welterbe.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich unweit der Innenstadt im ruhigen und beschaulichen Stadtteil Lichtental, dieser wurde im Jahre 1909 eingemeindet. Hier könnten Sie sowohl die Ruhe und die Natur genießen und sind trotzdem in wenigen Schritten im Zentrum von Lichtental mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten und dem berühmte Kloster Lichtentahl der Söhne von Markgräfin Irmgard. Der berühmte Eckberg mit seinen Weinreben und der nahe liegende Wald ist auch ein idealer Aufgangspunkt für schöne Wanderung in der puren Natur. In die Innenstadt von Baden-Baden gelangen Sie entweder mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln aber auch bequem und beschaulich zu Fuß oder mit dem Rad durch die berühmte Lichtentaler Allee.

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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregistersauszugs, 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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## 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)**