

Baden-Baden

# Charmante und Elegante Stadtvilla mit Aussicht

*CODE DU BIEN: 26011001*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX DE LOYER: 3.200 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 800 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 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: 26011001 - 76530 Baden-Baden**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26011001
Surface habitable	ca. 240 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1938
Place de stationnement	1 x Garage, 75 EUR (Location)

Prix de loyer	3.200 EUR
Coûts supplémentaires	350 EUR
Type de bien	Villa
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 110 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.02.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	310.30 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1938



CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 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**

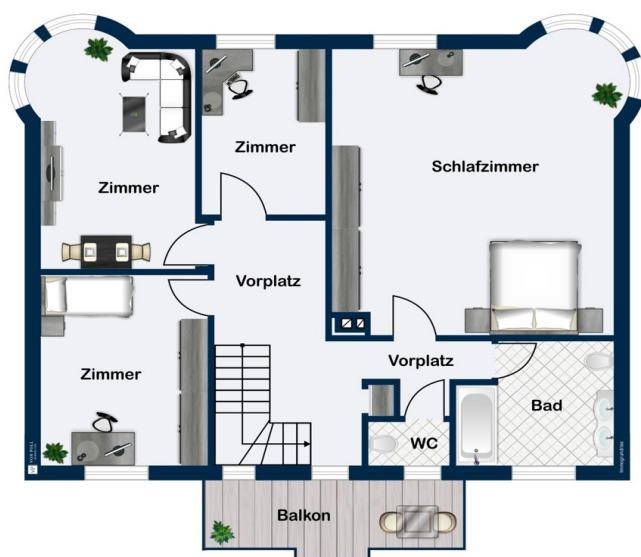
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 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: 26011001 - 76530 Baden-Baden**

## Une première impression

Herrliche Stadtvilla in bester Lage und mit fantastischer Aussicht auf Baden-Baden. Diese charmante, repräsentative und elegante Villa liegt auf Halbhöhenlage im Wohngebiet Beutig-Quettig, das durch die Stadt Baden-Baden mit dem Status des Ensembleschutzes versehen ist.

Die Stadt erreichen Sie innerhalb kurzer Zeit fußläufig. Zur bekannten Lichtentaler Allee sind es nur wenige Minuten, zum bekannten Kurhaus benötigt man ca. 15 Minuten. In unmittelbarer Nähe finden Sie den Internationalen Rosenneuheiten-Garten, in dem jährlich die Rose des Jahres im Rahmen eines internationalen Wettbewerbs gekürt wird. Die Stadtvilla hat einen atemberaubenden Blick auf viele Sehenswürdigkeiten Baden-Badens. Sie sehen den Merkur, das Alte Schloss, die Battered Felsen und Großen und Kleinen Staufenberg.

Die charmante Villa ist umgeben von einem großzügigen Garten mit Obstbäumen. Einer großen Rasenterrasse und auch sonst ist sie umgeben von viel Grün, Büschen und Bäumen. Das lädt geradezu dazu ein, viel Zeit im geschützten Garten und auf der Rasenterrasse zu verbringen. Diese Rasenterrasse lässt auch Kinderherzen höherschlagen, ist sie doch für viele Aktivitäten geeignet.

Direkt vom Esszimmer aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der mit einer Markise beschattet werden kann. Die Aussicht von diesem Balkon aus wird Sie permanent verzaubern. Der Balkon könnte tatsächlich zu einem der Lieblingsaufenthaltssorte werden. Vom Balkon aus gelangen Sie auch über eine gewundene große Treppe direkt in den Garten.

Auf zwei Geschossen bezaubert die Villa mit vielen kleinen Extras und großen Räumen. Mit insgesamt 208 m<sup>2</sup> Fläche ist hier auch die Familie gut aufgehoben. Im Eingangsbereich ist der große Flur, eine Garderobe, ein Gäste-WC sowie ein kleineres Zimmer. Das große Wohnzimmer mit offenem Kamin und Durchgang mit Schiebetür zum Esszimmer. Die Küche schließt sich direkt an das Esszimmer an.

Im Obergeschoss sind das große Schlafzimmer, drei weitere Zimmer sowie ein Bad und ein separates WC.

Ein kleiner Balkon befindet sich ebenfalls auf diesem Geschoss.

Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume, die Heizung sowie ein großer Hauswirtschaftsraum, von dem man direkt in den Garten gelangen kann.

Zwei Garagen können zusätzlich gemietet werden.

Es befindet sich im Untergeschoss eine Einliegerwohnung, die nicht vermietet wird. Diese Wohnung wird gelegentlich vom Eigentümer genutzt.



**CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 Baden-Baden**

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Hochwertige Parkettböden
- offener Kamin
- Einbauschränke
- Abstellräume
- Gas-Zentralheizung
- Große Markise über dem Balkon
- Mietbare Garage

**CODE DU BIEN: 26011001 - 76530 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 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 zur Vermietung stehende Stadtvilla befindet sich in bester und stadtnaher Lage von Baden-Baden und liegt unweit vom Kurhaus und der Lichtentaler Allee. Zum Kurhaus benötigen Sie von hier aus nur 15 Gehminuten, bis zur Lichtentaler Allee wenige Minuten. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig 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: 26011001 - 76530 Baden-Baden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 310.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

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 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: 26011001 - 76530 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](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)