Baden-Baden / Oos

Attraktive Büroflächen in Baden-Baden Oos nahe dem Bahnhof

??????? ????????: 23011044

???? ????????: 1.380 EUR • ???????: 4

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

?? ??? ?????

??????? ????????	23011044
????? ??????	?????????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	4
???? ??????????	1908

??????? / ?????????????? ????????	?????? ????????
???????? ??????	ca. 92 m²
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
??????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	????????

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

??????????? ????????

???? ?????????	LUFTWP
?????????? ????????????? ?????? ???	11.02.2031

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	43.90 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

?? ???????

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

?? ???????

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

?? ???????

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

?? ???????

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

?? ???????

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

?? ???????

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

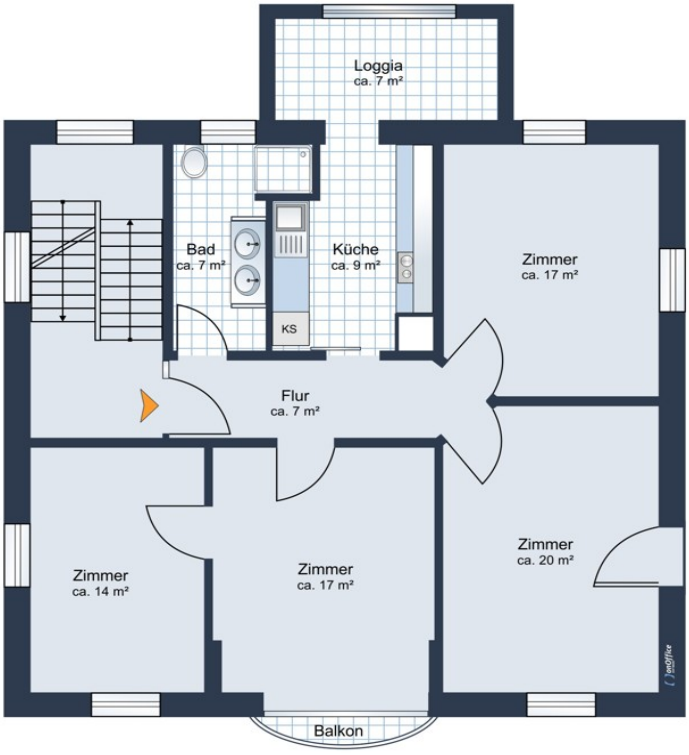
?? ???????

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

?? ???????

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

??? ????? ????????

Das attraktive Wohn und Gewerbehaus liegt in unmittelbarer Nähe zum Baden-Badener Bahnhof. In den letzten Jahren komplett saniert und renoviert stehen aktuell zwei Etagen mit jeweils 80 m² aufgeteilt in 4 Räume einer Küche, einem Bad und einem Balkon zur sofortigen Verfügung. Jede Etage ist einzeln mietbar. Die lichtdurchfluteten Büroräume befinden sich in der zweiten Etage und sind bequem über das Treppenhaus zu erreichen. Die Räumlichkeiten eignen sich hervoragend z. B. für eine Kanzlei, Architekten und Agenturen

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

?????????????? ??? ????????

-kernsaniert
-Parkett und Fliesen
-ansprechende und schön angelegte Außenanlage
-teilweise bodentiefe Fenster
-elektrische Fensterläden
-Balkon (Zutritt von der Küche aus)
-Tageslichtbad
-innovatives Heizsystem
-Abstellräume unterm Dach

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

??? ??? ??? ??????????

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 Epoche. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in dem Ortsteil Baden-Oos in der Nähe des Bahnhofes und nicht weit vom Zentrum von Baden-Baden entfernt. 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.

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 43.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ????????: 23011044 - 76532 Baden-Baden / Oos

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com