

Baden-Baden

?????? ???? ?????????? ?????? ?? ????? ???
???????????? ?????????????? ??? ?? ???????.

???????? ??????????: 25011021



www.von-poll.com

???? ??????: 685.000 EUR • ?????????: ca. 212 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 656 m²

??????? ???????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

?? ??? ??????

???????? ??????????	25011021
????????????	ca. 212 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	7
???????????? ???	4
?????????	
?????????	3
????? ?????????????	1985
????? ?????????????	1 x ?????????? ????? ????????????, 2 x ???????

????? ???????	685.000 EUR
?????	???????????? ???????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 83 m²
?????	
???????	???????, WC ????????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

???????? ??????????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ?????????????	137.02 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.03.2034	???????????? ???????????????? ????????????	E
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1985

??????? ???????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

?? ????????



??????? ???????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

?? ????????



??????? ?????????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

?? ????????



??????? ???????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

?? ????????



??????? ???????? : 25011021 - 76532 Baden-Baden

?? ????????



??????? ???????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

?? ????????



???????? ?????????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

?? ?????????



??????? ?????????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

?? ????????



??????? ???????? : 25011021 - 76532 Baden-Baden

?? ????????



???????? ?????????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

?? ?????????



??????? ?????????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

?? ????????



???????? ?????????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

?? ?????????



???????? ?????????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

?? ?????????



???????? ?????????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

?? ?????????



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

??????? ???????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

???????







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

??????? ?????????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

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

??? ?????? ?????????? ????????? ?? ?????? ??????????????????. ????? ?? ?????? ??????????????
??? ??????????????, ?????????? ?????????????????? ?? ??? ?????????????? ?????????? ???
Haueneberstein, ?????????? ??? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ???. ?
????????????????? ?????? ?????? ?????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??????????, ?????
??? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ??????????. ? ?????????? ?? ??? ?????????? ?? ???
????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?????????????? ?????????
????????????? ?? ??? ?????????????? ?????????? ?????????????? ??? ??????????????. ??? ?????????,
?? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ???
????????????????? ??? ?????? ?? ?????????? ???. ??? ???, ?????? ?????? ?????????? ?????
????????????????? ?????????? ??? ??? ?????, ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ?????? ?
????????????? ?? ?????????. ? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ?????? ??????????,
??? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?
????????? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?? ??????????, ??? ?????????? ??? ???
????????? ?? ??????????, ?????? ??? ??????????. ? ?????????? ?????????????? ??? ??????
?????????????????, ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ??????????
????????????????? ?????? ?? ?????? ?????????????? ??????????, ??? ?????????????? ??? ??
?????????????????. ?? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?? ??????
????????????? ??? ??????. ?????? ??? ?????????? ?????????? ??? ??????????????, ??????????
????????????????? ?? ?????? ??? ??????????. ?? ?????????????? ?????????? ??? ?????? ?????????, ???
????????? ??????????, ?????????? ??? ??? ?????????? ?? ??????????. ?? ?????????????? ??????
????? ?????????? ??? ??????????, ?????????? 58 ?????????????????? ??????, ??? ?????????????????
?????? ?? ??????. ?? ?????????? ?????????? ?????? 750,00 €. ?????? ?? ?????????? ??????????
????????? ?????????????????? ??? ?? ?????????????????????? ?? ?????? ??? ??? ?? ???, ?????? ???
??? ?????????? ?????????????? ?????? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ??????????. ?????? ??
????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????????? ?? ?????????????? ?????????.

??????? ???????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

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

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

??????? ???????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

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

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.

??????? ?????????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

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

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 lt. 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 Handelsregistrauszugs, 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 eine 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.

??????? ?????????: 25011021 - 76532 Baden-Baden

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

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

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

E-Mail: baden.baden@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com