

Baden-Baden

?????????????? ?? 3 ??????? ?? ?????? ??????????  
??? ??????-?????? ???

?????? ??????: 25011030



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

???? ??????: 590.000 EUR • ??????????: ca. 280 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ?: 170 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25011030 - 76532 Baden-Baden

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

????????? ??????????: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25011030
???????????	ca. 280 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	9
?????????? ????	3
???????????	
???????????	3
???? ??????????????	1920

????? ????????	590.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
???????????	???????
???????????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>
???????	WC ????????????, ????????????????? ???????, ??????????

????????? ??????????: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	203.70 kWh/m²a
???????????????	27.10.2035	???????????	G
???????????????		???????????	
???????????		?????????????????	2007
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25011030 - 76532 Baden-Baden

?? ??????



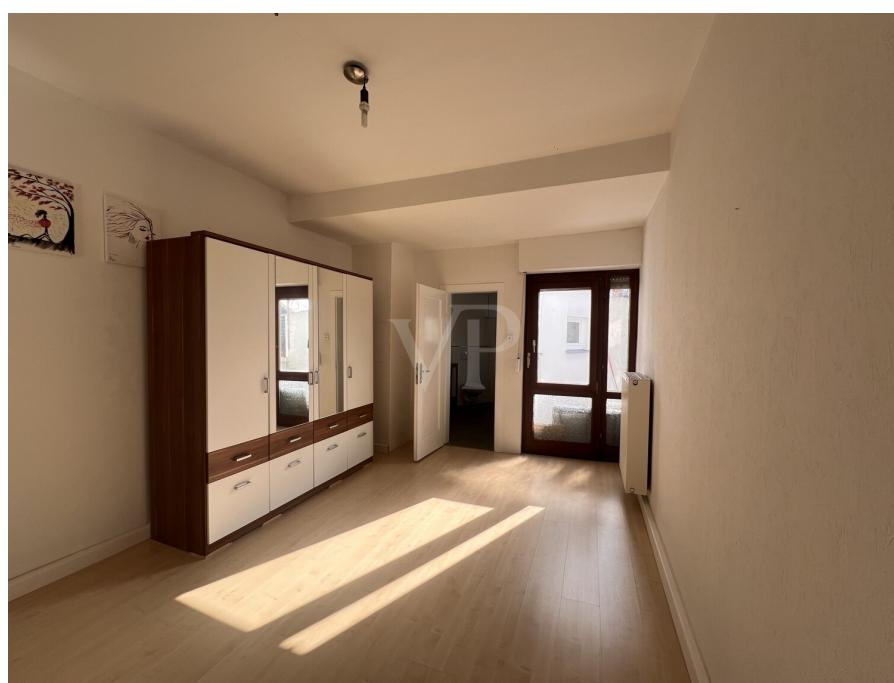
???????? ?????: 25011030 - 76532 Baden-Baden

?? ??????



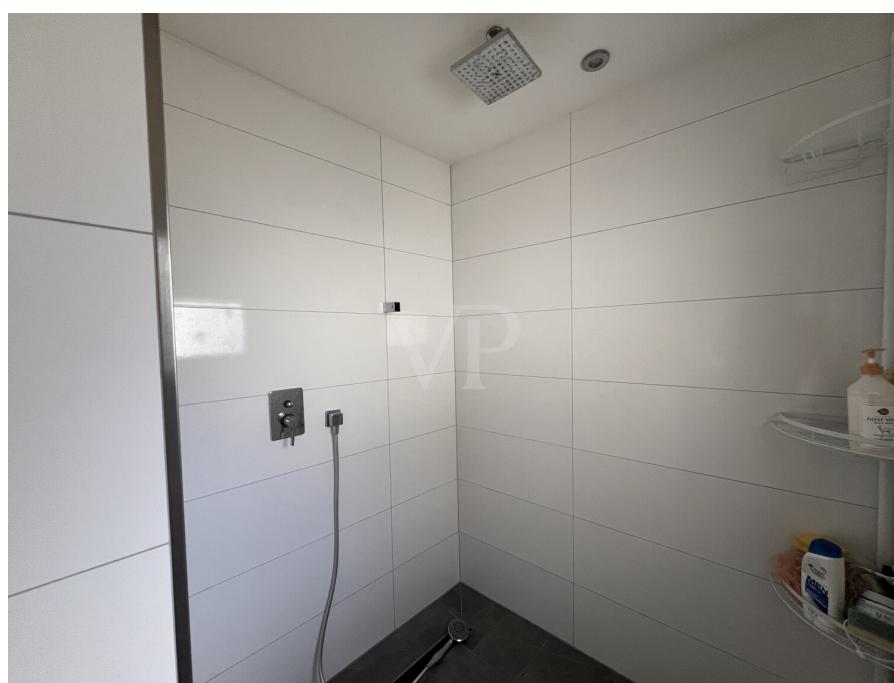
???????? ?????: 25011030 - 76532 Baden-Baden

?? ???????



???????? ?????: 25011030 - 76532 Baden-Baden

?? ???????



???????? ?????: 25011030 - 76532 Baden-Baden

?? ???????



???????? ?????: 25011030 - 76532 Baden-Baden

?? ???????



???????? ?????: 25011030 - 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:

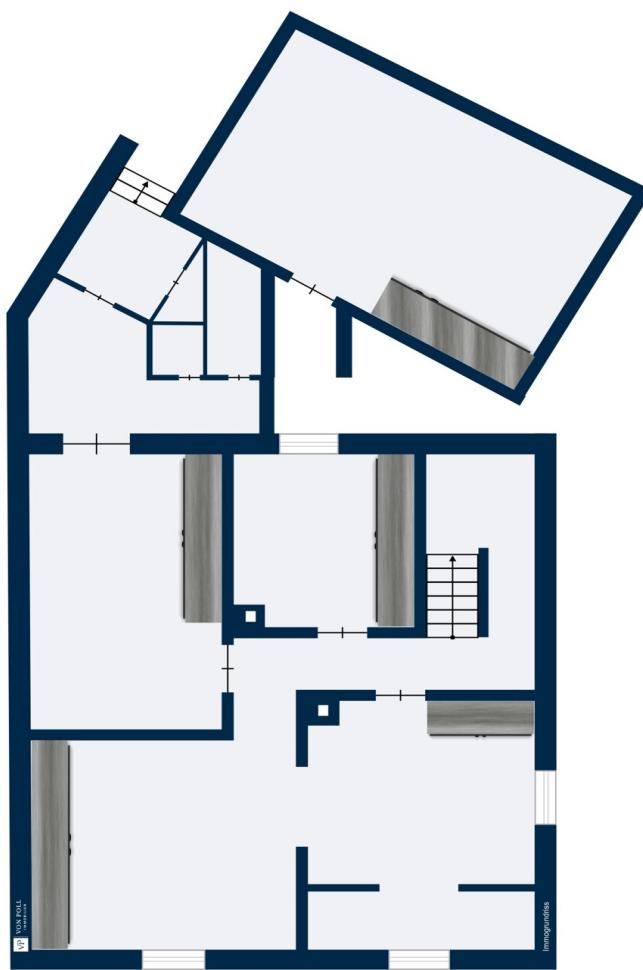
07221 / 97 088 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

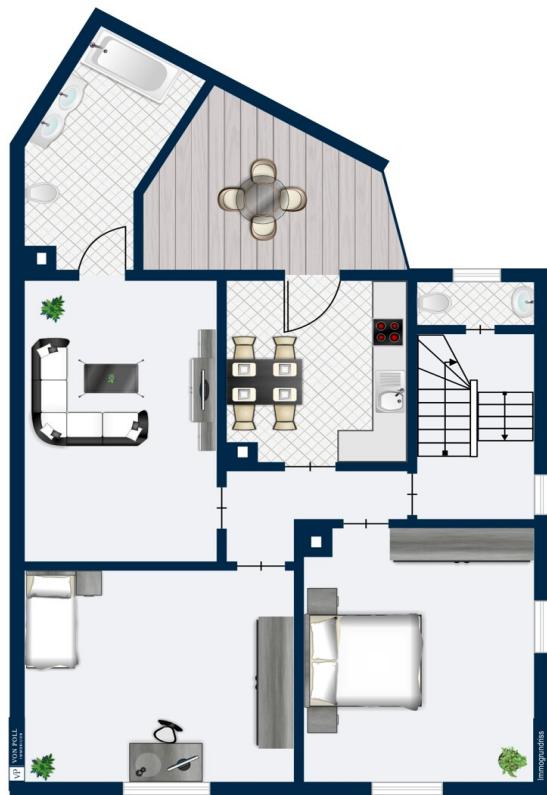
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

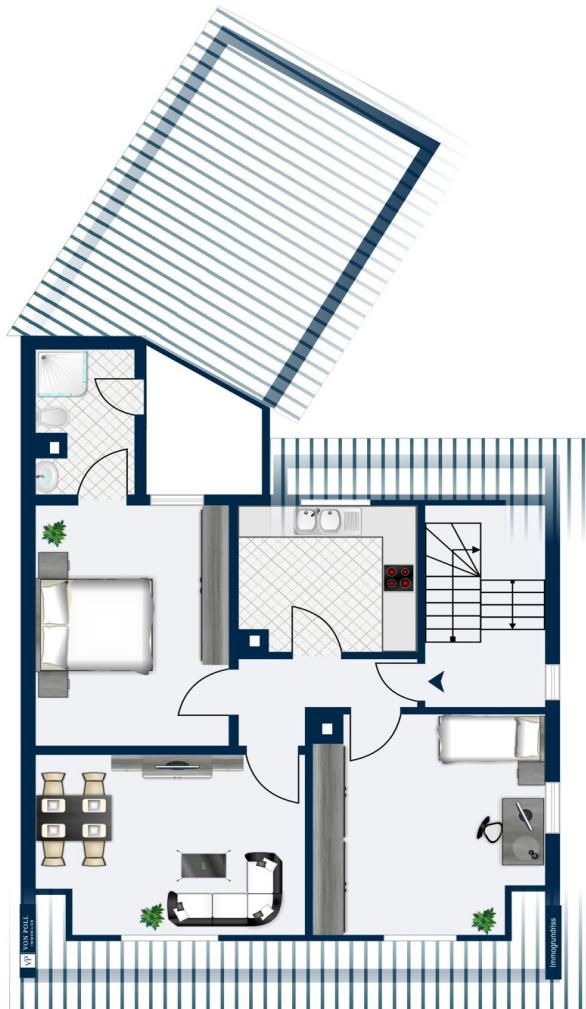
???????? ?????: 25011030 - 76532 Baden-Baden

???????









???????? ?????: 25011030 - 76532 Baden-Baden

????????? ??????????: 25011030 - 76532 Baden-Baden

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

- Moderne Bäder mit tw Bodenebener Dusche
- Laminat
- Fliesen
- Einbauküche
- Separate Gästetoilette für jede Wohnung
- Rollläden

???????? ?????: 25011030 - 76532 Baden-Baden

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

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.

???????? ?????: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 203.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25011030 - 76532 Baden-Baden

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

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

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)

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

---

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