

Baden-Baden

?????? ?? ??????????? ??????????? ????? ??  
Lichtentaler ?? ??????????????? ??

???????? ??????????: 25011033



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

???? ??????: 1.980.000 EUR • ??????????: ca. 381,8 m<sup>2</sup> • ?????????: 12

??????? ???????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

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

???????? ??????????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

?? ??? ??????

???????? ?????????	25011033	???? ?????	1.980.000 EUR
????????	ca. 381,8 m <sup>2</sup>	????????	??????
????????	12	????????	Käuferprovision
?????????? ??	4		beträgt 3,57 % (inkl.
????????			MwSt.) des
????????	3		beurkundeten
???? ?????????	1964	??????	Kaufpreises
????? ?????????	1 x ????????? ??	????????	??????
	???????????, 1 x	????????	????????, ?????,
	??????		??????????????
			????????, ?????????

???????? ??????????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????	165.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.10.2032	????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????????????? ????????????? ???????????	1984
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	

??????? ???????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

?? ????????



???????? ?????????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

?? ?????????



???????? ?????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

?? ????????



???????? ?????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

?? ???????



???????? ?????????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

?? ?????????



???????? ?????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

?? ???????



??????? ?????????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

?? ????????



??????? ???????? : 25011033 - 76530 Baden-Baden

?? ????????



??????? ???????? : 25011033 - 76530 Baden-Baden

?? ????????



???????? ?????????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

?? ????????



??????? ???????? : 25011033 - 76530 Baden-Baden

?? ????????



???????? ?????????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

?? ?????????



??????? ???????: 25011033 - 76530 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:

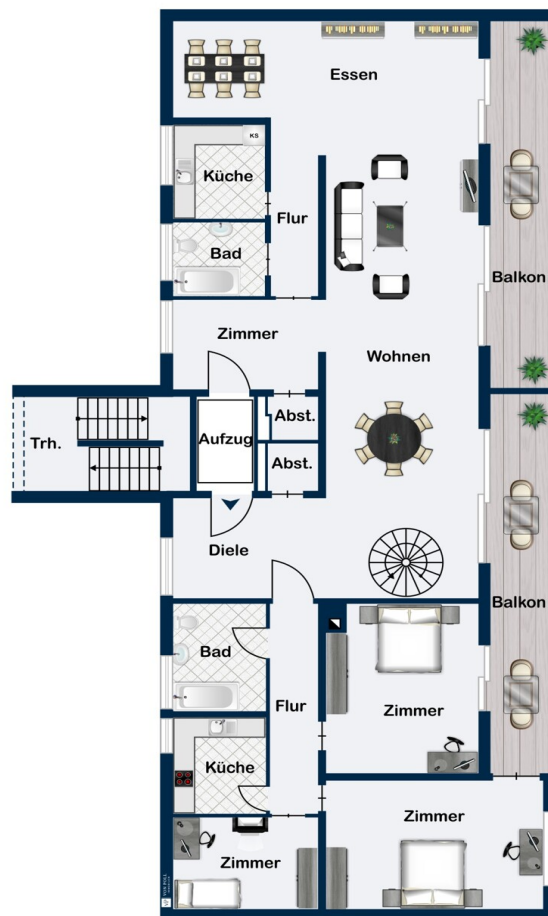
**07221 / 97 088 0**

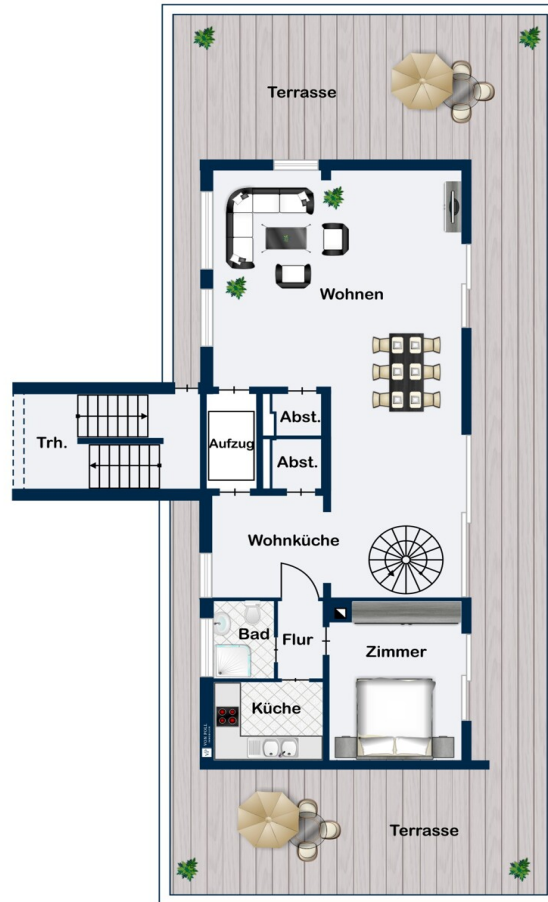
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

??????? ???????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

??????





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

???????? ??????????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

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

?????? ?? ?????????????? ????????? ?? ?? ?? ?????? ?? ?????????????? ??????????  
????? ??? Lichtentaler Allee. ????? ?? ?????????? ??????? ?????????? ?????????????? ?????  
????????????? ????????? 381,8 ?.??. ??? ?????????? ?? ????????????????? highlight ?????  
????????????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ??? ?? 1960. ??????????  
?? ?? ??????, ?????????????? ?????????????? ?????????, ????? ?? ?????????????? ??????????  
????????? ?????????????? ?????????????????? ?? ??? ?????????????????????? ??????? ??? ?????????  
???? ?? ?????? ?????????, ?? ??? ?????????? ??? ?? ?????? ?????????????? ??? Battert ??? ???  
Merkur. ?? 12 ?????????? ?????? ??? ?????????????????? ?????????????????? ?? ??? ?????????? ???  
?????? ??????? ?????????????????? ?????? ?????? ??????????????, ?????????????????????? ?????????????????? ?????  
????????????????????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????????????????????? - ?????? ?????? ??? ?????? ???  
????? ?????? ??? ?????????. ?? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ?????????? ?????????????  
????????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ?????? ?? ?????? ??????????????, ?????????????? ?  
?????????????????. ??? ?????????????????? ?????????????????????? ??????? ? ?????????, ?????????????????? ??????????  
????? ?????????????? ?????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ??????. ???,  
????????????? ?? ?????????????????? ?????????????????? ??? - ?????????? ??? ?????????????? ?? ??????????????????  
????????? ? ??? ?????????????????? ??????????????????. ?? ?????? ??? ?????????? ?????????????????? ??? ??????????  
????? ?????? ?????????????????? ??? ??? ?????????????? ??????. ??? ?????????????????? ??????????????????  
????????????????? ?? ?????????????? ??? ??????????????????. ?? ?????????? ?????????????????? ?????????????? ??? ??  
????????? ?????? ??? ?????? ?????????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ???, ?????????????????????? ??  
????????????????????? ?????????????????? ?????????? ??????. ??? ??????????????, ? ?????????????? ??????????????????  
?? ?? ?????????????????? ?????????????????? ????: ? ?????????? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ??? ??????  
????????????? ?????? ??? ?? ??????, ??? ? ?????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????? ??  
????????????? Miele ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????????????????????????? ??? ??????????????.  
?? ?????? ?????? ?????????????? ?????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????  
????????????????? ??? ??? ?????????????? ??????. ?? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????  
????????????????????? ??? ?????? ??? ??? ?????????????????? ? ?????? ??????????????????. ?????? ?????????? ??  
????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ???  
????????? ??????????. ??? ?????????????????????? ?????????? ?????? ? ?????????????????? ??????????????????  
?????? ?? ?? ?????????????????? ??????????????????, ? ?????? ?????????? ?????? ??? ?? ??? ??????????  
????? ??????. ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ?? ??????????????  
????????????????? ?????????? ?? ??? ??? ??? ?????????? ? ??? ?????????????????? ??????. ?? ??????????????  
?????? ?? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??????? ?? ?????????????????? ?????????????????? ??????  
?????? ??????????????????. ?? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ??? ? ??????????????????????????  
????????????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ???  
????????????????? ??????????????. ?????? ?????? ?????????????????????? ?????????????????? ?????????????, ?????????  
????????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ??????????????????. ?????????? ??? ?????????????? ??? ?? ??

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

??????? ???????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

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

- Panoramafenster
- Tageslichtbäder
- Einbauküche mit Miele Geräten
- Offener Kamin
- Eigener Aufzug in beide Geschosse mit direktem Zugang zur Wohnung
- Hochwertige Teppichböden
- Innen geschwungene großzügige Wendeltreppe mit Ziergeländer
- Teilweise elektrisch betriebene Rolläden
- Balkon
- Rundumterrasse Penthouse
- Ausblick auf Altes Schloss, Neues Schloss, Battert und Merkur

??????? ?????????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

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

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationaler 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. Das Penthouse mit zwei Etagen befindet sich in bester 1a Lage von Baden-Baden und liegt unweit des historischem Zentrums. Die Innenstadt und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig und in wenigen Minuten 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.

??????? ?????????: 25011033 - 76530 Baden-Baden

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.10.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 165.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25011033 - 76530 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)