

**Baden-Baden / Lichtental**

????????, ???????, ????????? ??? ?????? ??????????  
???????????? ?? ??? ?????????? ??? ?????????-????????

Αριθμός ακινήτου: 25011025



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 509.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 117 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3**

**Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

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

Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

?? ??? ??????

???????? ?????????	25011025
????????????	ca. 117 m <sup>2</sup>
????????	3
???????????? ??? ????????	1
????????	1
??? ?????????	2014
????? ?????????	2 x ??????? ?????????

????? ???????	509.000 EUR
????????????	??????
????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????? ?????????	??????
???????????????? ?????	ca. 15 m <sup>2</sup>
??????	???????, WC ?????????, ????????

Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	?????? ?????? ??????	?????? ??????????? ??????????	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	15.03.2033	????????? ????????????? ?????????	C
???? ??????????	?????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ????????? ??????????????	2012

Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

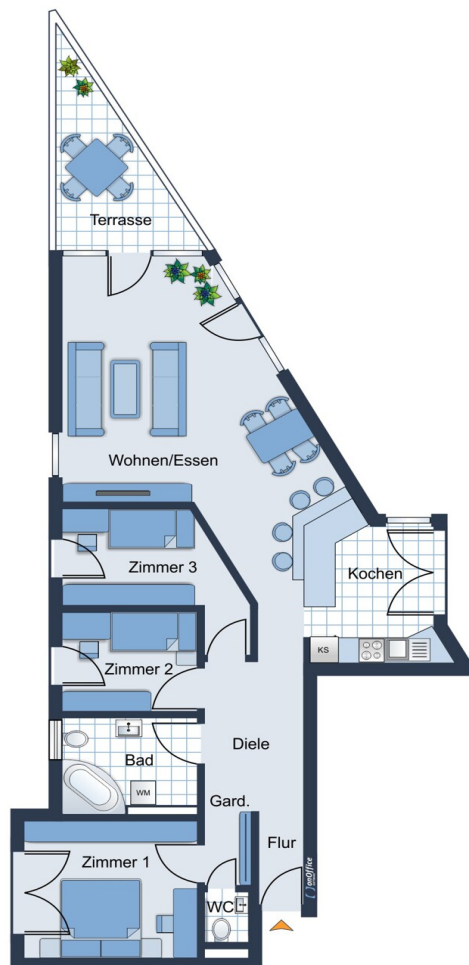


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

# ???

????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????? ??????????????  
????? ?? ?????????????? ?????????????? 3 ?????????? ?? ?????????? 117 ?.?. ?????? ?????????????? ??????????????  
?? ?? ?? ?????????????? ?????????????????????? ?? 2014, ?? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ??  
????? ?????????????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??????????????  
????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??????????????  
????? ??????????????, ?????? ?? ?? ?? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ??????????, ??????????  
????? ?? ?? ?????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??????????????  
?????????????????, ?? ?????????????? ?????? ?????????????? ??????????????, ?? ?? ?? ?????? ?????? ??????????????????  
????? ?? ?????? ??????????. ? ?????????????????????? ?????????? ?????????? ?? ?? ?? ?????????????? ?? ??  
????????????? ??????, ?? ??????????????, ?? ?????????? ?????????? (????????????? ?? ??????????) ?? ??  
????????? ?????????? ??????????????????. ? ?????? ?????????????? ?? ?????????????????? ?????? ??????????????????  
????????????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??????????????  
????????????? ?????????? ??. ?? ?? ??, ?????? ?????????????? ?? ?????????? ??????????????, ?? ?????? ??????????????  
????????? ?????????????? ?? ?????????????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ??????????????????  
?????????. ? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????? ??????????????????  
????????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????????? ??  
????????????? ?????????? ?????????????????????? ?? ?? ?? ?????????????? ?? ?? ?????????????????????????? ???. ?? ?????????????  
????????, ?????? ?????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????? ?? ?????????????????  
?????????????????. ?????????????????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??????????????????. ?? ?????????????????? ?????????  
????????????? ?? ?????????????????? ?????????? ?? ??????????, ?????????? ?????????????????? ? ?????????? ??????. ??  
????????? ?????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ?? ?????????  
????????????????? ?????????????????? ?? ?????????? ??????????????. ?????????????? ?? ?????????????????? ?????? ?????????????????  
????? ?? ?????? ?????????? ??????????????????, ?????????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????  
?? ?????????????????, ?? ?????????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ??????????. ? ?????????????????????? ??????????????  
????????????? ?????????????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????????????? ?? ?? ??????. ?????? ??  
????????????? ?????????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????? ??????????????????, ?????????????????? ?????????? ??  
????????? ?????????????????? ?????????????????? ?? ??????????. ?????????????????? ?????????? ?????????????????????? ?????????  
????????????????????? ?????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????????????? ?? ??????????. ? ?????????????????? ??  
????????????????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????????? ??????????????????  
????????????????? ? ?? ?? ?????????? ?????????????????????? ?? ?? ?????????????? ?????????????????? ??????????????????  
????????????????? ?????????????????? ?? ??????????????????, ?????????????????, ?????????????????? ?? ??????????????????????  
?????????????. ? ?? ?? ?????????? ?????????????????????? ?? ?? ?? ?????????????? ?????????????????? ??????????????????  
????????? ??????????????. ?? ??????????????. ?????? ?? ?????????????????? ?????????????????? ?????????? ??????????????  
????????????????????????? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????????????????????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????????  
????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????????????? ??????????. ?? ?????????????????? ?? ?????????????? ??  
????????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????????????????? ?????????? ?? ?????????????????? ??????????????

**Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

**?????????????? ??? ????????**

- Alters und Behindertengerecht
- Personenaufzug
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Bodenebener Dusche und Doppelwaschbecken
- Gäste WC
- Balkon
- zwei Tiefgaragen-Stellplätze

**Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

**???? ???? ???? ????????????**

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 Epoque. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas und als Unesco Welerbe.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich unweit der Innenstadt im ruhigen und beschaulichen Stadtteil Lichtental, dieser wurde im Jahre 1909 eingemeindet. Hier könnten Sie sowohl die Ruhe und die Natur genießen und sind trotzdem in wenigen Schritten im Zentrum von Lichtental mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten und dem berühmte Kloster Lichtentahl der Söhne von Markgräfin Irmgard. Der berühmte Eckberg mit seinen Weinreben und der nahe liegende Wald ist auch ein idealer Aufgangspunkt für schöne Wanderung in der puren Natur. In die Innenstadt von Baden-Baden gelangen Sie entweder mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln aber auch bequem und beschaulich zu Fuß oder mit dem Rad durch die berühmte Lichtentaler Allee.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

**????? ?????????????**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

**?????????? ???? ????????????**

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

**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)**