

Baden-Baden / Lichtental

Μοντέρνο, φωτεινό, ευρύχωρο και υψηλής ποιότητας διαμέρισμα σε μια περιοχή του Μπάντεν-Μπάντεν

Αριθμός ακινήτου: 25011025



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 553.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 117 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25011025	Τιμή αγοράς	553.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 117 m ²	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Δωμάτια	3	Προμήθεια	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Κατάσταση του ακινήτου	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 15 m ²
Έτος κατασκευής	2014	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	2 x Υπογείο πάρκινγκ		

Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	76.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	15.03.2033	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2012

Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

Το ακίνητο



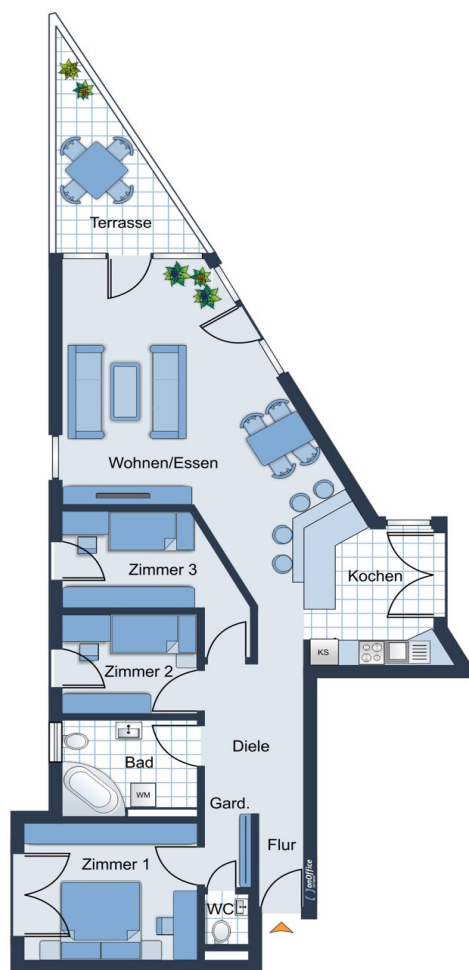
Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

Κάτοψη



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

Μια πρώτη εντύπωση

Άνετη διαβίωση με ασανσέρ και ηλιόλουστο μπαλκόνι σε ένα καλοδιατηρημένο διαμέρισμα. Αυτό το ελκυστικό διαμέρισμα 3 δωματίων με περίπου 117 τ.μ. χώρου διαβίωσης βρίσκεται σε ένα μοντέρνο κτίριο κατασκευασμένο το 2014, με υψηλής ποιότητας φινιρίσματα και πολύ καλοδιατηρημένη συνολική εμφάνιση. Βρίσκεται στον πρώτο όροφο και είναι εύκολα προσβάσιμο μέσω ενός ευρύχωρου ασανσέρ επιβατών. Είναι ιδανικό για άτομα με αναπηρία και ζευγάρια, καθώς και για απαιτητικούς αγοραστές που εκτιμούν ένα φωτεινό, φιλικό προς την ηλικία και τα άτομα με αναπηρία περιβάλλον διαβίωσης. Μπαίνοντας στο διαμέρισμα, σας υποδέχεται ένας φιλόξενος διάδρομος, από τον οποίο είναι προσβάσιμα όλα τα άλλα δωμάτια. Η καλοσχεδιασμένη κάτοψη χωρίζει τον χώρο διαβίωσης σε ένα ευρύχωρο σαλόνι, ένα υπνοδωμάτιο, ένα επιπλέον δωμάτιο (κατάλληλο για γραφείο) και μια κουζίνα ενιαίας διαρρύθμισης. Ο χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας είναι γενναιόδωρα διαμορφωμένος και επωφελείται από παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή που παρέχουν βέλτιστο φυσικό φως. Από εδώ, έχετε πρόσβαση στο μεγάλο μπαλκόνι, το οποίο προσφέρει άφθονα καθίσματα και δημιουργεί ιδανικές συνθήκες για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους. Η εντοιχισμένη κουζίνα με υψηλής ποιότητας συσκευές είναι διακριτικά ενσωματωμένη στο σαλόνι και πληροί τα σύγχρονα πρότυπα άνεσης και σχεδιασμού. Το φωτεινό μπάνιο εντυπωσιάζει με την ευρυχωρία και τη λειτουργικότητά του: μια καμπίνα ντους, ένας διπλός νιπτήρας και κομψά κεραμικά εξαρτήματα δημιουργούν μια ευχάριστη ατμόσφαιρα. Διατίθεται επίσης ξεχωριστή τουαλέτα επισκεπτών. Το υπνοδωμάτιο είναι ευρύχωρο και προσφέρει άφθονο χώρο για ντουλάπες και άλλα έπιπλα. Ένα άλλο δωμάτιο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ευέλικτα ως γραφείο, δωμάτιο επισκεπτών ή δωμάτιο χόμπι. Το παρκέ δάπεδο υψηλής ποιότητας σε όλους τους χώρους καθιστικού εξασφαλίζει μια άνετη ατμόσφαιρα διαβίωσης και εύκολη συντήρηση. Ολόκληρο το διαμέρισμα έχει σχεδιαστεί για να είναι εύκολα προσβάσιμο, καθιστώντας το

κατάλληλο για ηλικιωμένους και άτομα με αναπηρίες, και ιδανικό για άτομα με ειδικές ανάγκες. Η αποτελεσματική κεντρική θέρμανση εξασφαλίζει μέγιστη άνεση και ευχάριστες θερμοκρασίες όλο το χρόνο. Αυτό το ακίνητο περιλαμβάνει δύο βολικές υπόγειες θέσεις στάθμευσης, παρέχοντας ασφαλή και άνετη στάθμευση απευθείας στο κτίριο. Διατίθενται επίσης κοινόχρηστος χώρος αποθήκευσης ποδηλάτων και μια μονάδα αποθήκευσης στο κελάρι. Η τοποθεσία του διαμερίσματος προσφέρει εξαιρετικές συνδέσεις με τα μέσα μαζικής μεταφοράς, παρέχοντας γρήγορη πρόσβαση σε καταστήματα, γιατρούς, εστιατόρια και εγκαταστάσεις αναψυχής. Η γύρω περιοχή χαρακτηρίζεται από ένα ευχάριστο περιβάλλον διαβίωσης και καλές υποδομές. Εν ολίγοις: Αυτό το διαμέρισμα συνδυάζει υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά, φωτεινά δωμάτια και μια καλοσχεδιασμένη κάτοψη με άνεση διαβίωσης χωρίς εμπόδια και μοντέρνα αρχιτεκτονική κτιρίου. Σας προσκαλούμε να κλείσετε ένα προσωπικό ραντεβού για να δείτε τα πλεονεκτήματα αυτού του εξαιρετικού ακινήτου.

Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

Όλα για την τοποθεσία

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Thermalheilbäder, als ansehlicher 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 Welterbe.

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 Lichtental 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

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com