

Baden-Baden

# Klosterplatzon élni: 4 luxus és exkluzív társasházi lakás épül

VP azonosító: 19011008



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

VÉTELÁR: 6.038.440 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 860 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 20 • FÖLDTERÜLET: 977 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 19011008 - 76534 Baden-Baden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 19011008 - 76534 Baden-Baden

## Áttekintés

VP azonosító	19011008	Vételár	6.038.440 EUR
Hasznos lakótér	ca. 860 m <sup>2</sup>	Jutalék	keine Käuferprovision
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Szobák	20	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2021	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	4 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 19011008 - 76534 Baden-Baden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	40.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.08.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

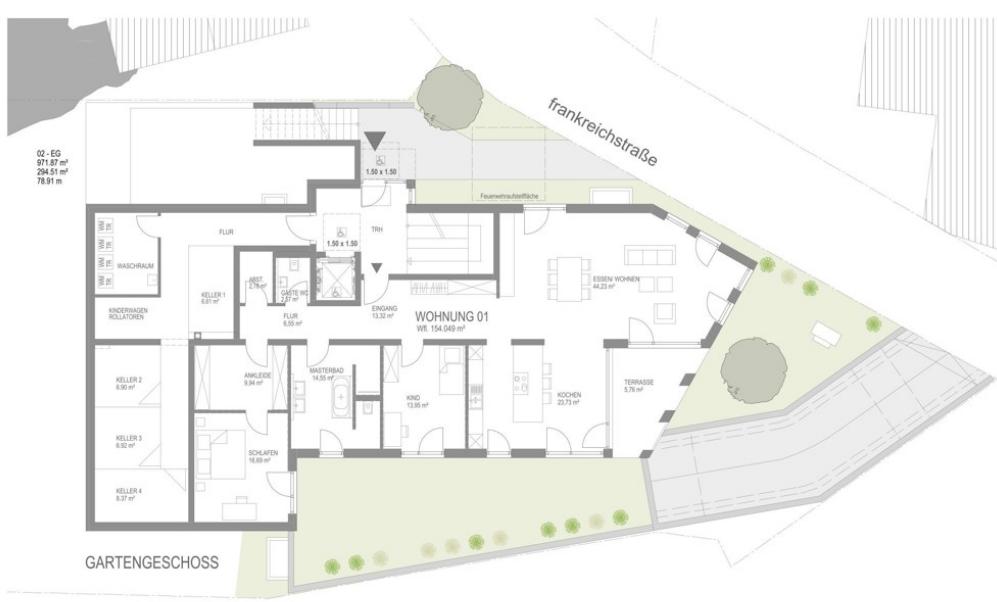
VP azonosító: 19011008 - 76534 Baden-Baden

## Az ingatlan



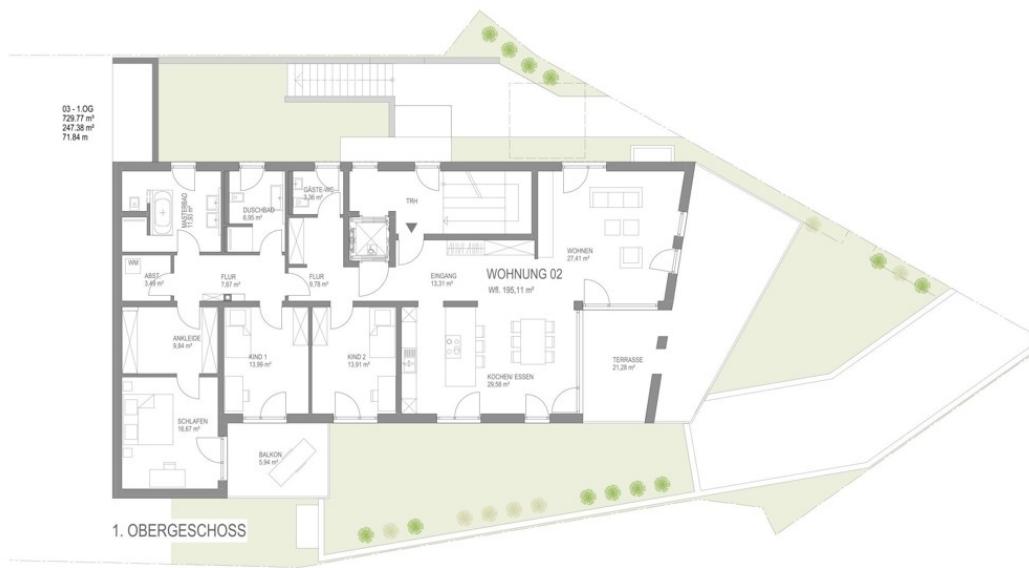
VP azonosító: 19011008 - 76534 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 19011008 - 76534 Baden-Baden

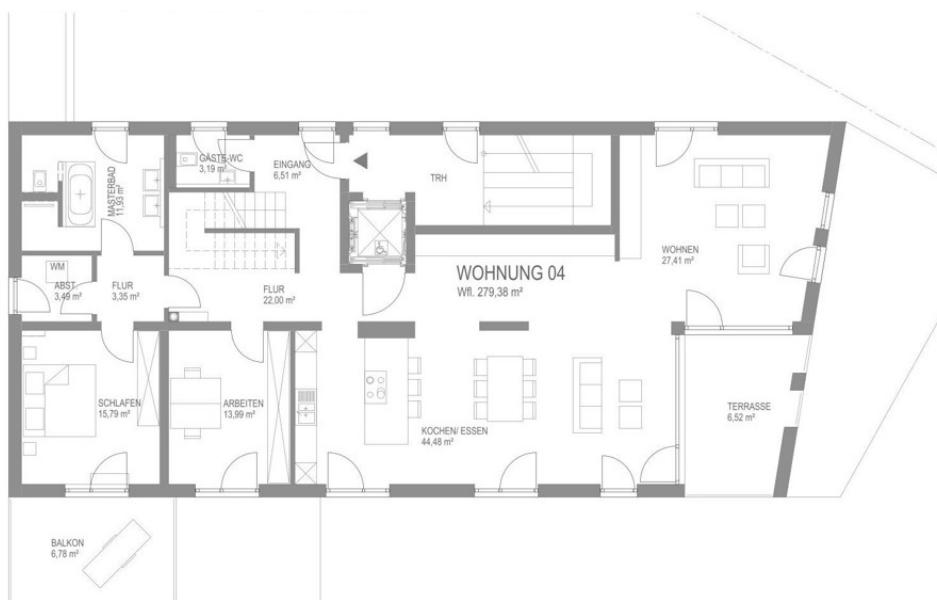
# Az ingatlan



VP azonosító: 19011008 - 76534 Baden-Baden

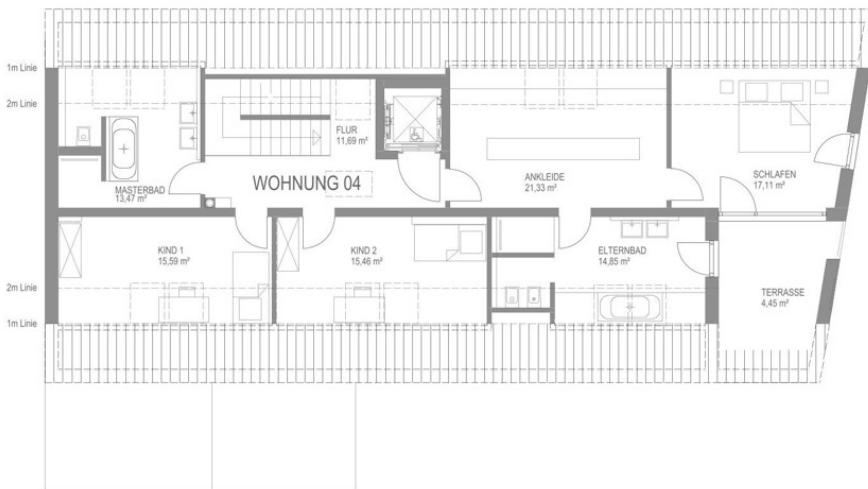
## Az ingatlan

05 - 3.OG  
689,29 m<sup>2</sup>  
233,66 m<sup>2</sup>  
65,84 m



3. OBERGESCHOSS

06 - 1.DG  
608,10 m<sup>2</sup>  
233,66 m<sup>2</sup>  
65,84 m



DACHGESCHOSS

Die Angegebenen Flächen sind Grundflächen.

VP azonosító: 19011008 - 76534 Baden-Baden

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

**VP azonosító: 19011008 - 76534 Baden-Baden**

## Az elso benyomás

Freuen Sie sich auf Wohnungen, die in Qualität und Lage einzigartig bleiben!

In unverbaubarer Lage, an der Oos steht dieses neu erbaute Wohnjuwel. Nur einen Steinwurf entfernt liegt die weltberühmte Lichtentaler Allee und der Klosterplatz mit dem bekannten Kloster Lichtenthal. Baden-Baden-Lichtentals "Neue Mitte" und die Einkaufsstraße ist zu Fuß zu erreichen. Wenige Schritte weiter führen direkt in die Natur zu Streuobstwiesen und dem Schwarzwald.

In modernster Technik und Bauweise entstehen 4 hochwertige Wohnungen. Das großzügige Treppenhaus gewährleistet Individualität und Ruhe. Durch atmungsaktive Poroton-Ziegel entsteht ein Wohlfühlklima in der bestmöglichen Energie-Effizienz A.

Großzügige Wohnbereiche in hochwertigem Finish, Parkettböden, Fußbodenheizung, attraktive Bäder im exklusiven Design u.v.m. Bodentiefe Fenster und breite Glasfronten holen Licht und Sonne in die Räume. Von Balkon, Terrasse oder Loggia in Südostlage fällt der Blick weit über den Klosterplatz in Richtung Merkurberg.

Weitere Details: Video-Gegensprechanlage, Tiefgarage, 1 Wohnung in barrierefreier Ausführung, Lift, Gasbrennwert-Therme mit Solarunterstützung, Designbäder, hochwertige Holzrahmenfenster mit 3-fach Verglasung, funkgesteuerte Rollläden, sichere Wohnungseingangstüren mit Schalldämmung, Außenwasseranschluss für Begrünung, eigener Gartenanteil in EG-Wohnungen, extrabreiter Garagenplatz in der Tiefgarage gegen Aufpreis.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Termin, wir freuen uns auf Sie.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 19011008 - 76534 Baden-Baden

## Részletes felszereltség

Hochwertige Ausstattung

Energieeffizienz KFW 55 - Massivhaus nach EnEV 2016

VP azonosító: 19011008 - 76534 Baden-Baden

## Minden a helyszínrol

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, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas, wurde für die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes vorgeschlagen und normiert.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in bester und stadtnaher Lage von Baden-Baden und liegt unweit vom Kurhaus und der Lichtentaler Allee. Zum Festspielhaus benötigen Sie von hier aus nur wenige Gehminuten. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

**VP azonosító: 19011008 - 76534 Baden-Baden**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2030.

Endenergiebedarf beträgt 40.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**VP azonosító: 19011008 - 76534 Baden-Baden**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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