

Baden-Baden

## Bájos városi ház Baden-Baden óvárosában

**VP azonosító: 23011049**



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

**VÉTELÁR: 785.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 181 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 129 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

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

VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Áttekintés

VP azonosító	23011049	Vételár	785.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 181 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	2020
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1880	Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer  
Energiaforrás

Központifutés  
Gáz

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



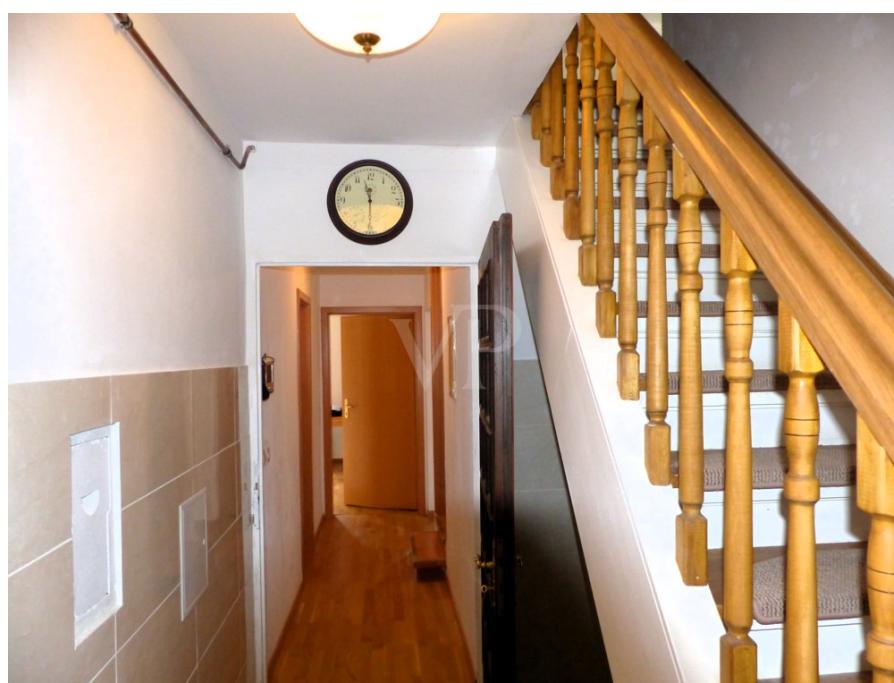
VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The image is split into two parts. On the left, there is a photograph of a modern real estate office building with a dark blue facade and large windows. The letters 'VP' are prominently displayed above the entrance. On the right, there is a photograph of a family of three (a man, a woman, and a young girl) standing outdoors in front of a house. A real estate agent in a dark suit is handing a red folder to the woman.

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

07221 / 97 088 0

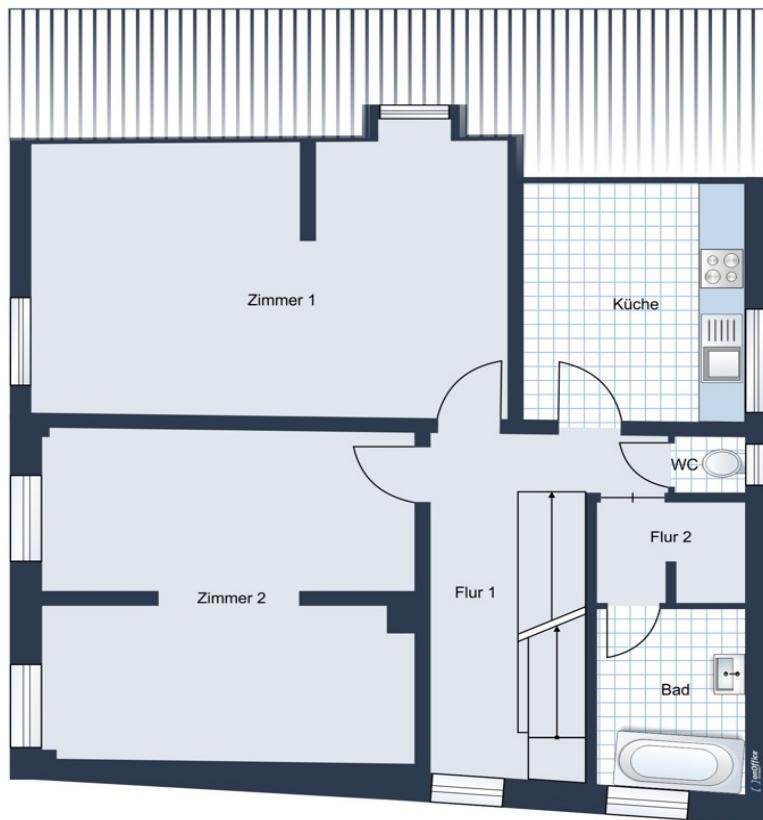
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

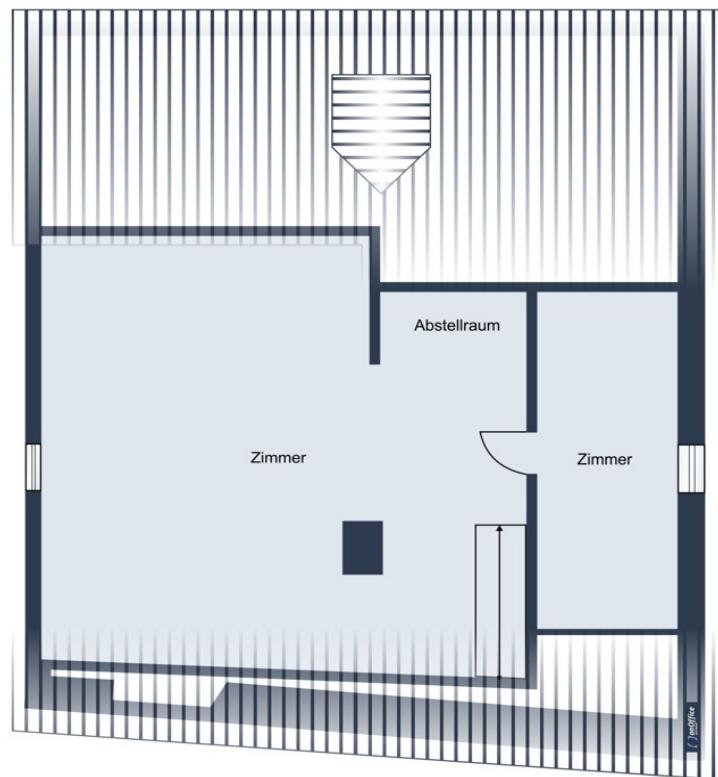
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Az elso benyomás

Dieses hochwertig sanierte Stadthaus, mit Baujahr 1880, liegt in der Nähe des Marktplatzes. In unmittelbarer Nähe liegt der Marktplatz die Bäder und das neue Schloss. Mit insgesamt 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf drei Etagen, können Sie sich ein charmautes und großzügiges Heim schaffen. Die aktuelle Ausstattung ist ansprechend und hochwertig und bietet Ihnen die Möglichkeit sich ein komfortables und nicht Alltägliches Zuhause zu schaffen.

Im Erdgeschoss befinden sich 3 Zimmer, Küche und Bad. Des Weiteren zwei Abstellräume und ein Kellerraum. Im Obergeschoss sind zwei weitere Zimmer, eine Küche und ein Bad. Im ausgebauten Dachgeschoss ist ein großes Zimmer mit sehr hoher Decke und Schrägen. Ein weiteres Zimmer sowie ein Abstellbereich ebenfalls. Das Haus könnte auch als Zweifamilienhaus genutzt werden.

VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden

## Részletes felszereltség

- Parkett
- Fliesen
- Vollholztüren
- massive Vollholztreppe
- 2 Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche
- zweiter Kaminanschluss
- Video/Türsprechanlage

VP azonosító: 23011049 - 76530 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 Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas und Unesco-Welterbe.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in bester und zentraler Lage von Baden-Baden und liegt unweit vom Kurhaus und der Lichtentaler Allee. Das Festspielhaus liegt ebenfalls sehr nahe.

Sie benötigen nur wenige Gehminuten in die Innenstadt, bis zum Festspielhaus, sowie dem Casino und bis zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs.

Exclusives Shopping bieten zahlreiche elegante Boutiquen in der Altstadt sowie individuelle Geschäfte entlang der Kurhaus Kolonaden.

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.

**VP azonosító: 23011049 - 76530 Baden-Baden**

## **További információ / adatok**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein 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: 23011049 - 76530 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 felelősségtartásához*

---

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