

Baden-Baden

# Penthouse csodálatos kilátással és körbefutó tetoterasszal

VP azonosító: 24011015



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

VÉTELÁR: 565.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

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

VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Áttekintés

VP azonosító	24011015	Vételár	565.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 165 m <sup>2</sup>	Lakás	Penthouse
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1972	Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	171.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.04.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



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:

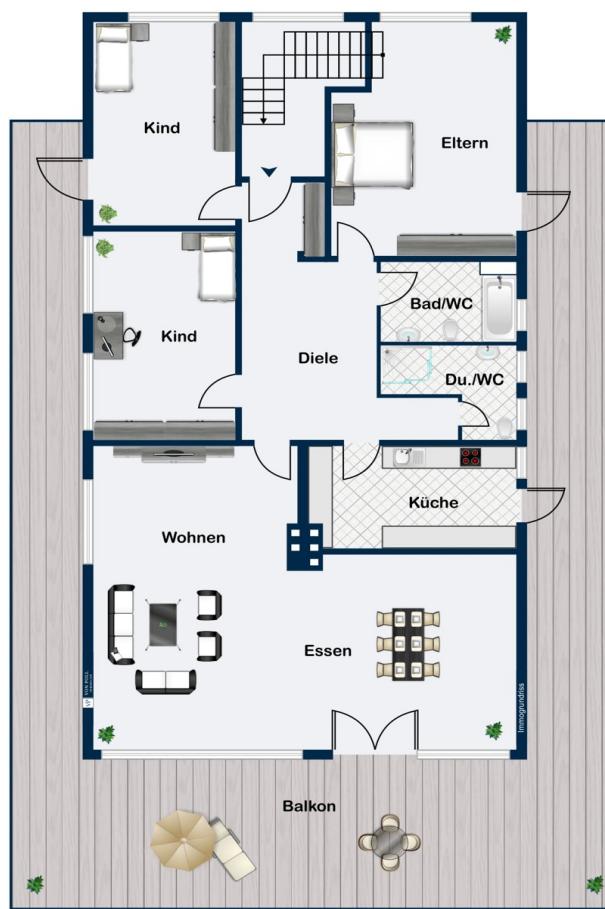
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 24011015 - 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: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Az elso benyomás

Großzügiges Penthouse mit umlaufender Dachterrasse und Einbauküche

Die großzügige Penthouse-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Baujahr der Immobilie ist 1972, sie wurde jedoch kontinuierlich gepflegt präsentiert sich daher in gutem Zustand. Die großzügige Raumaufteilung umfasst insgesamt 4 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse einem weiteren Zimmer mit Zugang sowie einem Gästezimmer, dem großen Wohn und Essbereich sowie zwei Badezimmern.

Besonders beeindruckend ist die umlaufende Dachterrasse, die dem Penthouse auf drei Seiten einen atemberaubenden Ausblick bietet. Hier können Sie die Sonne in vollen Zügen genießen und gemütliche Stunden im Freien verbringen. Zusätzlich sorgen zwei Markisen für angenehmen Schatten an heißen Tagen.

Die wertige Ausstattung der Wohnung umfasst Parkettböden in den Wohnräumen sowie Fliesen in den Badezimmern und im eingangsbereich. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, ein Bidet, ein Waschbecken und ein WC, während das zweite Badezimmer mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist. Die Einbauküche bietet alle notwendigen Geräte und viel Stauraum für Ihre Kochutensilien. Eine separate Waschküche im Haus ermöglicht es Ihnen, Ihre Wäsche bequem zu waschen und zu trocknen. Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Zur Immobilie gehört auch eine Garage, die Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in den kalten Monaten. Das Penthouse befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Dank der gehobenen Ausstattung und der großzügigen Räumlichkeiten eignet sich diese Immobilie perfekt für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem komfortablen Zuhause mit besonderem Flair sind.

VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Részletes felszereltség

- Dachterrasse auf drei Seiten umlaufend
- zwei Markisen
- Parkett, Fliesen
- Tageslichtbad mit Wanne, Bidet, Waschbecken und WC
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Einbauküche
- Waschküche separat im Haus
- Kellerraum
- Garage

VP azonosító: 24011015 - 76530 Baden-Baden

## Minden a helyszínről

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.

Das hier angebotene Objekt befindet sich in einer der beliebten Wohnlagen von Baden-Baden unweit des Festspielhauses, das sie bequem fußläufig erreichen. Sie haben einen wunderschönen unverbaubaren Panoramaausblick u.a. auf den Merkur, den Battert und das Alte Schloss. Sie benötigen nur wenige Gehminuten in die Innenstadt, bis zum Festspielhaus, sowie dem Casino und bis zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs. Exklusives 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: 24011015 - 76530 Baden-Baden**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 171.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24011015 - 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 felelősségtörökítéséhez*

---

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