

Baden-Baden – Innenstadt

# Luxus és tekintélyes ingatlan kiváló helyen Baden-Badenben

VP azonosító: 25011006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 454 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.227 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

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

VP azonosító: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25011006
Hasznos lakótér	ca. 454 m²
Szobák	8
Fürdőszobák	3
Építés éve	1912
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	Érdeklődésre
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 95 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.10.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	251.66 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1912

VP azonosító: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

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: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Az első benyomás

Ez a lenyugózó, 1912-ből származó villa a történelmi bájt ötvözi a legmodernebb technológiával. A tágas, körülbelül 454 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel rendelkező ingatlan számos olyan kényelmi szolgáltatással büszkélkedhet, amelyek minden kívánnivalót kielégítenek. Az 1227 m<sup>2</sup>-es telken fekvő villa a város egyik legkeresettebb környékén található, amely kiváló infrastruktúrájával és közlekedési kapcsolataival lenyugózó. A teljesen modernizált ház kiváló állapotban van. Az összes víz-, fűtés- és elektromos vezetéket kicserélték. Az ingatlanban hatékony központi fűtés található, amelyet padlófűtés egészít ki a földszinten, az emeleti fürdőszobában és a tetőtérben. A hatékony melegvíz-ellátást egy kondenzációs kazán biztosítja keringető szivattyúval. A magas mennyezet, amely a kert szintjén 3 méter, a földszinten és az emeleten pedig 3,60 méter magas, kivételes tágasságérzetet kelt. A nagyvonalú elrendezés összesen nyolc szobát és két luxus fürdőszobát foglal magában természetes fénnel. Öt terasz csábít a pihenésre és kiterjeszti a lakóteret a szabadba. Az ingatlanban fitnessterem és modern szauna is található, amely száraz és gőzszaunaként is használható. Az egész házban kiváló minőségű anyagokat használtak. A tömörfa padlóburkolat és a porcelán koagyag lapok elegáns hangulatot teremtenek. A földszinten található, keret nélküli, háromrétegű üvegezésű és biztonsági üveggel ellátott fa-alumínium energiatakarékos ablakok kellemes világítást és biztonságot nyújtanak. Minden belső ajtó keret nélküli, és tökéletesen harmonizál az épület stílusos építészetével. A riasztórendszer és a modern LCN-BUS rendszer kényelmesen szabályozza a világítást, a fűtést, a redonyöket és a redonyöket. Az egyedi tervezésű konyha csúcskategóriás márkás gépekkel van felszerelve, és az ingatlan további fénypontja. A kert privát szférát biztosít, és arra csábít, hogy saját igényei szerint alakítsa ki kültéri területét; a kültéri medence kialakításához szükséges elektromos- és vízellátás, valamint vízelvezetés már ki van építve. A rendelkezésre álló tárolókapacitást egy dupla garázs teszi teljessé.

VP azonosító: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Részletes felszereltség

- Alarmanlage
- Vollholz/Dielenböden
- Feinsteingut -Fliesen
- Holz-Aluminium Energiefenster, rahmenlos mit 3-fach Verglasung
- Sicherheitsverglasung im Garten und Erdgeschoss
- Hochwertige Rahmenlose Innentüren
- Insgesamt fünf Balkone und Terrassen
- LCN BUS System zur Steuerung der Beleuchtung, Heizung, Jalousien und Rolläden
- Brennwerttherme und Zirkulationspumpe für Warmwasser
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Bad im Obergeschoss und im Dachgeschoss
- Individuelle Küche mit hochwertigen Markengeräten
- Luxuriöse Tageslichtbäder
- Offener Gas- Kamin
- Fitnessraum
- Sauna (Trocken und Dampf)
- App gesteuerte Bewässerungsanlage
- Vorbereitung für Einbau eines Freilandpools (Elektrik sowie Wasser Zu und Abläufe)
- Raumhöhe im Gartengeschoss 3 Meter und im Erd und Obergeschoss 3,60 Meter
- Sehr große Doppelgarage mit Speicher

**VP azonosító: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt**

## Minden a helyszínról

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationaler Festspielstadt sowie Unesco Welterbe. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt. Ob Sport, Kultur, Gastronomie oder Wellness: die Angebote sind so vielfältig wie erstklassig.

Die Villa mit Parkähnlichem Grundstück befindet sich in bester 1a Lage von Baden-Baden und liegt unweit des historischen Zentrums. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig in 10-12 Minuten zu erreichen.

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: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 251.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## 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 felelősségkizárásához*

---

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