

Baden-Baden

# Nagy, építész által tervezett ház kerttel és különálló nagymamalakással

VP azonosító: 25011021



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

VÉTELÁR: 685.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 656 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

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

VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25011021                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 212 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 7                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 1985                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |                                                                               |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 685.000 EUR                                                                   |
| Ház                  | Családi ház                                                                   |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                       |
| Hasznos terület      | ca. 83 m <sup>2</sup>                                                         |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.03.2034    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 137.02 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1985                |



VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Az ingatlan





VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Az ingatlan





VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Az ingatlan





VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Az ingatlan





VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Az ingatlan





VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

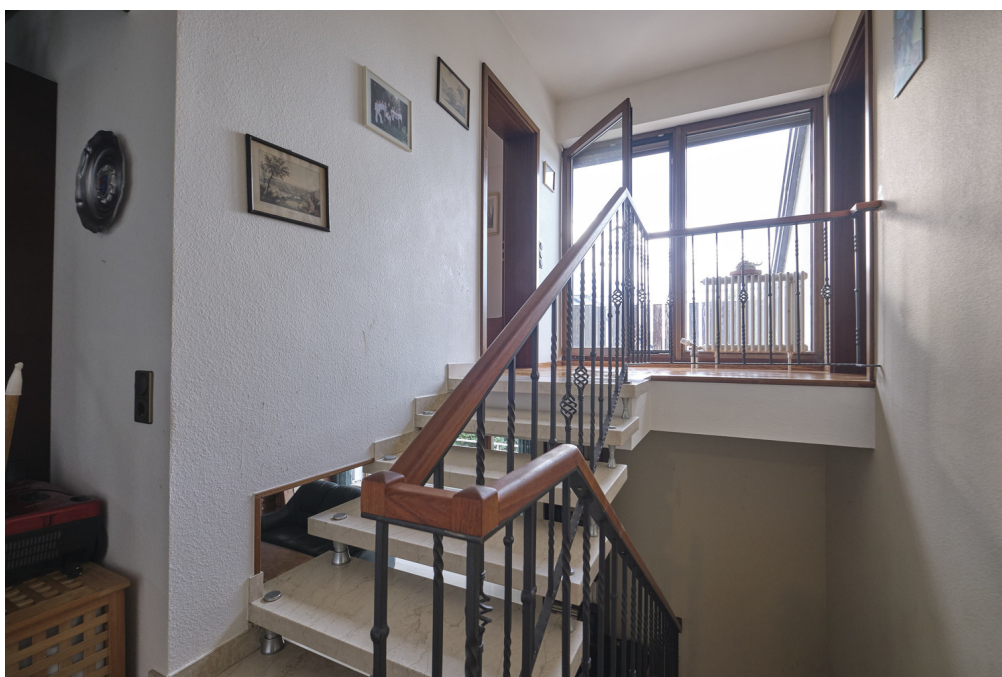
## Az ingatlan





VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Az ingatlan





VP azonosító: 25011021 - 76532 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)

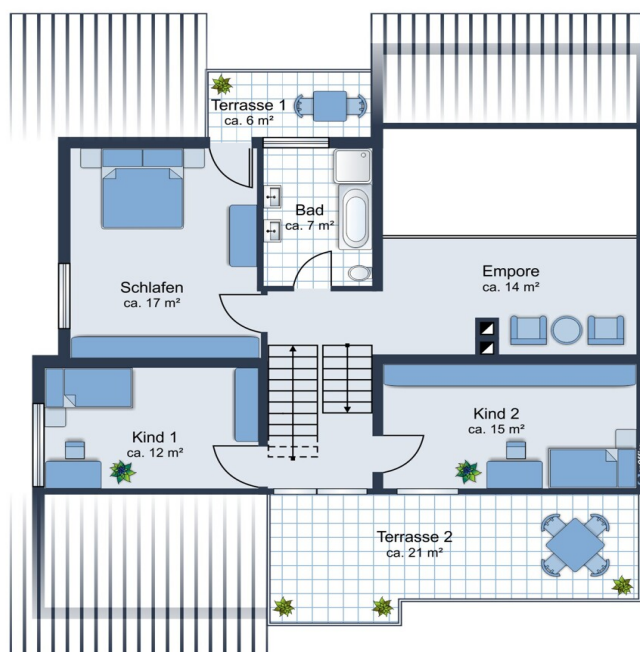
VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Alaprajzok









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



VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Az első benyomás

Álmai otthona valósággá válhat. Ez az építész által tervezett ház, amely ideális helyen, Haueneberstein egyik elkelő részén található, várja új tulajdonosait és lakóit. Az építész nagy hangsúlyt fektetett a nyitott és világos kialakításra, amit nagyon sikeresen megvalósított. A szinteltolós épület tágas lépcsőházával és a közbenso szintek részben nyitott tereivel kivételes élettérrel és hangulatot teremt. A földszinten egy tágas nappali és étkező található, nagy ablakokkal, amelyek természetes fénnel árasztják el a teret. Innen közvetlen hozzáférés nyílik a tágas teraszra és kertbe, amely tökéletes a szabadidő pihenéshez vagy az esti szórakozáshoz. A konyha az étkező mellett, de különállóan található, és kamrával, valamint közvetlen teraszkapcsolattal rendelkezik. Az első emeleten egy erkélyes hálószoba, egy dolgozószoba, valamint egy káddal, zuhanyzóval és WC-vel felszerelt fürdőszoba található. A tetőtérben további két hálószoba található, mindegyik erkélykapcsolattal. Az alagsor további tárolóhelyet biztosít három tágas tárolóhelyiséggel, egy mosókonyhával és a kazánházzal. Az ingatlanhoz tartozik egy nagy dupla garázs, amely közvetlen hozzáférést biztosít a házhoz. A házban található egy különálló, önálló lakás saját bejáratával. A lakás két nagy szobával, egy amerikai konyhával, erkéllyel és egy kádas fürdőszobával rendelkezik. A lakás nagyon világos és tágas, körülbelül 58 négyzetméteres, és jelenleg bérbe van adva. A havi bérleti díj 750,00 euró. Ez az ingatlan számos lehetőséget kínál arra, hogy megvalósítsa életstílusát, legyen szó akár egy nagycsaládosról, akár a lakhatás és a munka kombinálásáról. Az ingatlan sokoldalú és sokféleképpen használható.

VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Részletes felszereltség

- Einbauküche
- Tageslichtbäder
- Fussbodenheizung
- Kachelofen
- Parkett
- Marmor
- Teppich
- Garten
- 4 Balkone
- Terrasse
- Doppelgarage
- Manuelle Rolläden

**VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden**

## Minden a helyszínról

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt und 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 zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in bester Ortsrandlage von Baden-Baden im beliebtem Stadtteil Haueneberstein, das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile ist nur 12 Auto-Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten bei landwirtschaftlichen Direkterzeugern gibt es in unmittelbarer Nähe.



VP azonosító: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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 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: 25011021 - 76532 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 felelősségkizárásához*

---

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