

Baden-Baden / Haueneberstein

# Jól karbantartott apartmanház jó és csendes helyen Baden-Baden Hauenebersteinben

VP azonosító: 25011024



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

VÉTELÁR: 629.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 917 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

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

VP azonosító: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## Áttekintés

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| VP azonosító          | 25011024                      |
| Hasznos lakótér       | ca. 220 m <sup>2</sup>        |
| Teto formája          | Nyeregteto                    |
| Szobák                | 12                            |
| Fürdoszobák           | 5                             |
| Építés éve            | 1954                          |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Garázs, 15000 EUR (Eladó) |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 629.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2017                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Korszerusített                                                            |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 70 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha                          |

VP azonosító: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 29.03.2031    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 152.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2017                |

VP azonosító: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## 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: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## Az első benyomás

Eladó egy többlakásos ház összesen 5 apartmannel Baden-Baden Haueneberstein jó és csendes lakóövezetében. A földszinten (emelt földszint) egy 4 szobás apartman található kertkapcsolattal/teraszhoz. Az első emeleten két apartman található, mindegyik 2 szobával és 55 m<sup>2</sup> lakóterülettel. A második emeleten két apartman található, mindegyik 2 szobával és 50 m<sup>2</sup> lakóterülettel. 3 garázs és két kültéri parkolóhely tartozik. A ház és az apartmanok jó és karbantartott állapotban vannak. A jelenlegi nettó bérleti díj 26 316,00 euró.

**VP azonosító: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

## Minden a helyszínról

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 wohlhaltenen Charme der Belle Époque. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas und als Unesco Welterbe.

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im beliebtem Stadtteil Haueneberstein von Baden-Baden, das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile ist nur ca 12 Auto-Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in unmittelbarer Nähe. Haueneberstein liegt sehr Verkehrsgünstig. Von hier aus erreicht man sehr gut Baden-Baden aber auch Rastatt, das Murgtal und die Autobahn A5. In Haueneberstein sind die Geschäfte für den täglichen Bedarf gut erreichbar.

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: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.3.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
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: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## 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)