

Baden-Baden

# Modern és energiatakarékos A+ kategóriás családi ház

VP azonosító: 25011032



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

VÉTELÁR: 819.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 175 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 412 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

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

**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25011032               |
| Hasznos lakótér       | ca. 175 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Csonka kontyteto       |
| Szobák                | 5                      |
| Hálósobák             | 4                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 2012                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs             |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 819.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Hasznos terület      | ca. 55 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat                                 |

**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú   |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 23.03.2030    |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú   |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 23.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2012                       |

**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



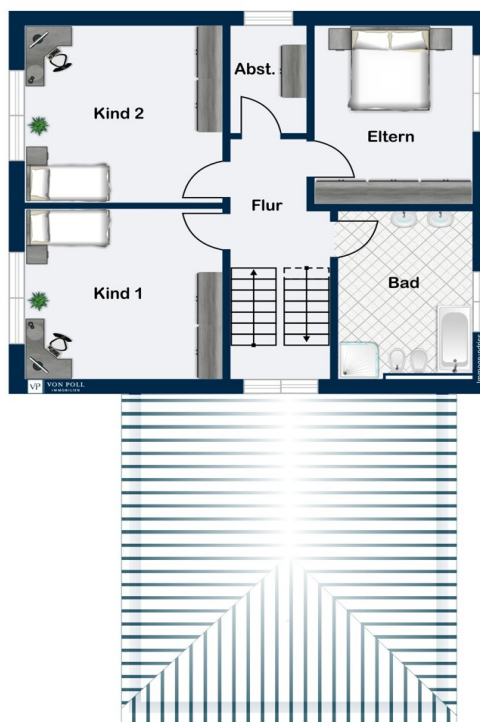
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 25011032 - 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: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## Az első benyomás

Modern, világos, két terasszal és A+ energiahatékonysági besorolással rendelkező családi ház. Üdvözljük új otthonában – egy világos és tágas, a modern élet legmagasabb követelményeinek megfelelő családi házban. Ez a jól karbantartott ingatlan a kiváló minőségű kivitelezést kellemes lakókörnyezettel ötvözi, és rengeteg helyet kínál az egész család számára. A 2012-ben elkészült ház körülbelül 175 m<sup>2</sup>-es tágas lakóterülettel büszkélkedhet, amely ideálisan öt szobára oszlik el. Négy jól arányos hálószoba kínál egyéni pihenőhelyet minden családtag számára. Kiemelkedő a fő fürdőszoba, amely természetes fénnel, modern gozskabinnal, tágas fürdőkáddal és kifinomult világítási rendszerrel rendelkezik. A vendégek számára külön zuhanyzós fürdőszoba is rendelkezésre áll. A ház szíve a nagy és világos nappali, amely padlótól a mennyezetig érő ablakaival közvetlen kertkapcsolatot kínál. Ez hívogató kapcsolatot teremt a beltér és a kültér között. Az extravagánsan megtervezett, nyitott tere, beépített konyha kiváló minőségű márkás készülékekkel van felszerelve, és csábító főzésre, étkezésre és együtt töltött időre. Közvetlenül mellette található a tágas étkező, amely egy nagy, fedett teraszra vezet. Az elektronikusan vezérelt árnyékolók minden időjárási körülmény között kényelmes kültéri teret biztosítanak – ideális családi összejövetelekhez vagy pihentető órákhoz a szabadban. A külső részen egy nagy kert található, amely sokféle felhasználási lehetőséget kínál. Egy második, szintén fedett terasz további menedéket nyújt. Egy praktikus kerti fészer extra tárolóhelyet kínál szerszámok vagy szabadidős felszerelések számára. A nagy garázs nemcsak két kisebb jármű befogadására alkalmas, hanem további tárolási lehetőséget is biztosít. A kertből a garázsba való közvetlen bejutás különösen kényelmes, leegyszerűsítve a mindennapi életet. A ház a legmodernebb technológiával van felszerelve. A központi fűtési rendszer egy környezetbarát, A+ energiahatékonysági besorolású levegő-víz hőszivattyún alapul, amely kellemes hőmérsékletet és alacsony üzemeltetési költségeket biztosít. Ezenkívül a ház hűvösszányeró rendszerrel és elosztó rendszerrel is rendelkezik. Az ingatlan körülbelül 412 m<sup>2</sup>-es, és egy családbarát lakóövezetben található, amely a nyugalmat a szolgáltatások kiváló megközelíthetőségével ötvözi. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és szabadidős tevékenységek mind könnyen elérhetőek. Ez a családi ház kellemes lakókörnyezetet, tágas elrendezést és kiváló minőségű szolgáltatásokat ötvöz, különös tekintettel az energiatakarékos technológiára és a kényelemre. Gyozodjon meg saját szemével, mi teszi ezt az ingatlant olyan különlegessé. Ideális családok számára, számos modern életstílust kínál. Foglaljon időpontot megtekintésre, és tapasztalja meg személyesen!

**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## **Részletes felszereltség**

- Tageslichtbad mit Dampfdusche, Badewanne und Lichtsystem
- Gästebad mit Dusche
- Hochwertige offene Einbauküche mit Markengeräten
- Überdachte Terrasse mit elektronisch gesteuerter Beschattung
- Zweite Terrasse, ebenfalls mit Bedachung
- Gartenhaus mit Stauraum
- Große Garage mit Sektionaltor und Stauraum und Durchgang zum Garten

**VP azonosító: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## 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.

Das Haus liegt in einem jungen Stadtteil von Baden-Baden. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig zu erreichen. Auch der öffentlich Personennahverkehr ist ebenfalls bequem fußläufig 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: 25011032 - 76532 Baden-Baden**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 23.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25011032 - 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)**