

Baden-Baden

# Penthouse lakás kiváló helyen a Lichtentaler Allee-n, fantasztikus kilátással

VP azonosító: 25011033



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 381,8 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12

**VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden**

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

**VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25011033</b>
Hasznos lakótér	<b>ca. 381,8 m<sup>2</sup></b>
Szobák	<b>12</b>
Hálósobák	<b>4</b>
Fürdőszobák	<b>3</b>
Építés éve	<b>1964</b>
Parkolási lehetőségek	<b>1 x Beálló, 1 x Garázs</b>

Vételár	<b>Igény szerint</b>
Lakás	<b>Penthouse</b>
Jutalék	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Az ingatlan állapota	<b>Karbantartott</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Felszereltség	<b>Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély</b>

**VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	165.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.10.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011033 - 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:

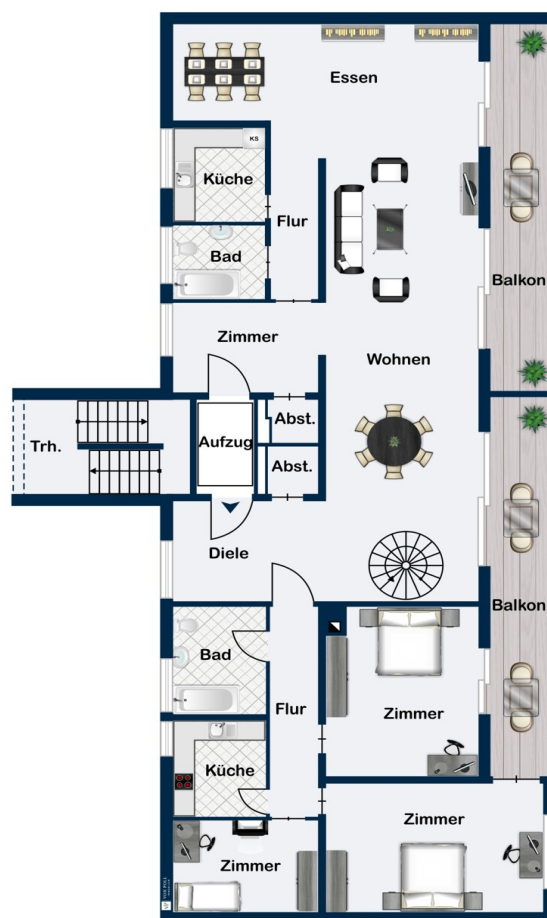
**07221 / 97 088 0**

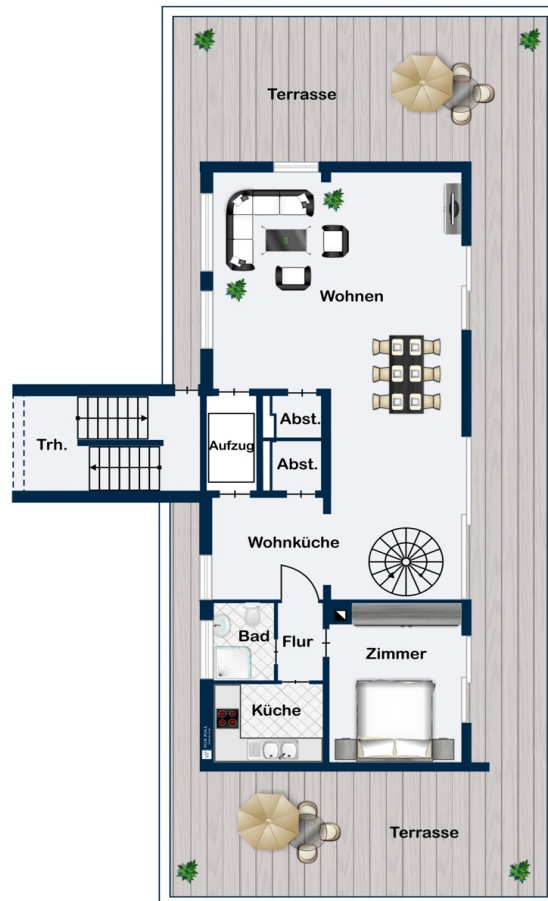
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 25011033 - 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: 25011033 - 76530 Baden-Baden**

## Az első benyomás

Körbefutó terasszal és várra néző kilátással rendelkező penthouse lakás, kiváló helyen, a Lichtentaler Allee-n. Ez a tágas penthouse lakás lenyugózó, körülbelül 381,8 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel büszkélkedhet, és egy jól karbantartott, 1960-ból származó lakóépület exkluzív fénypontja. Egy csendes, kiváló lakóövezetben található ez a lakás, amely a kiváló minőségű jellemzőket jól megtervezett alaprajzzal ötvözi, és csodálatos kilátást nyújt a Régi Várra, az Új Várra, valamint a környező Battert és Merkur nevezetességekre. Az ingatlan 12 szobája két szinten helyezkedik el, és közvetlenül megközelíthető egy privát, exkluzív lifttel. Ez maximális kényelmet és abszolút magánéletet biztosít – mind érkezéskor, mind a penthouse lakásban. A nagyméretű szobák bőséges tervezési szabadságot kínálnak, és rugalmasan használhatók lakó-, munka- vagy vendégszobákként. Különös vonzeró a nagy, körbefutó tetoterasz, amely szinte az egész felső emeletet lefedi. Itt fantasztikus kilátásban gyönyörködhet – ideális a szabadterei pihenéshez vagy a vendégek fogadásához. A nappaliban található nyitott kandalló hűvösebb napokon hangulatos hangulatot kölcsönöz a szobának. Két erkély tovább bővíti a privát pihenőhelyét. A részben padlótól a mennyezetig érő panorámaablakok természetes fénnel árasztják el a penthouse lakást, szinte beengedve a lenyugózó környezetet. Belül a bútorok időtlen eleganciával nyugöznek le: a kiváló minőségű szonyegpadló kényelmes érzetet biztosít, míg a jól felszerelt, Miele gépekkel ellátott konyha megfelel a legmagasabb funkcionális és minőségi követelményeknek. A központi nappaliban található kandalló otthonos hangulatot kölcsönöz a helyiségnek a hűvösebb napokon. A négy hálószoba bőséges magánéletet és kényelmet kínál a család vagy a vendégek számára. A három, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba pihentető pillanatokat és elegendo teret ígér az egyéni reggeli rutinhoz. A fénypont a lenyugózó csigalépcső díszes korláttal, amely elegánsan köti össze a penthouse két szintjét. A részben elektromosan működtetett redonyok kényelmet biztosítanak, és a napszaktól vagy az Ön preferenciáitól függoen egyedileg vezérelhetők. A lakás kiváló állapotban van, és lehetőséget kínál más lakhatási koncepciók megvalósítására is. A kiváló minőségű kivitelezés és az átgondolt összkép ritka lehetőséget kínál az igényes életstílusra. Tapasztalja meg a központi, csendes elhelyezkedés és a modern lakhatási kényelem exkluzív keverékét. Foglaljon időpontot megtekintésre, és fedezze fel ennek a lenyugózó penthouse lakásnak az összes elonyét, melyhez saját lift, nagy panoráma ablakok és tágas szobák tartoznak.

**VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden**

## **Részletes felszereltség**

- Panoramafenster
- Tageslichtbäder
- Einbauküche mit Miele Geräten
- Offener Kamin
- Eigener Aufzug in beide Geschosse mit direktem Zugang zur Wohnung
- Hochwertige Teppichböden
- Innen geschwungene großzügige Wendeltreppe mit Ziergeländer
- Teilweise elektrisch betriebene Rolläden
- Balkon
- Rundumterrasse Penthouse
- Ausblick auf Altes Schloss, Neues Schloss, Battert und Merkur

**VP azonosító: 25011033 - 76530 Baden-Baden**

## **Minden a helyszínrol**

**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 Penthouse mit zwei Etagen befindet sich in bester 1a Lage von Baden-Baden und liegt unweit des historischem Zentrums. Die Innenstadt und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig und in wenigen 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: 25011033 - 76530 Baden-Baden**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 165.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25011033 - 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 felelősségkizárásához*

---

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