

Baden-Baden / Lichtental

## Modern, világos, tágas és kiváló minőségu apartman Baden-Baden egyik kerületében

VP azonosító: 25011025



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 553.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 117 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

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

VP azonosító: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Áttekintés

VP azonosító	25011025
Hasznos lakótér	ca. 117 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	2014
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs

Vételár	553.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 15 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtenthal

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	15.03.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

VP azonosító: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Az ingatlan



VP azonosító: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtenthal**

## 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:

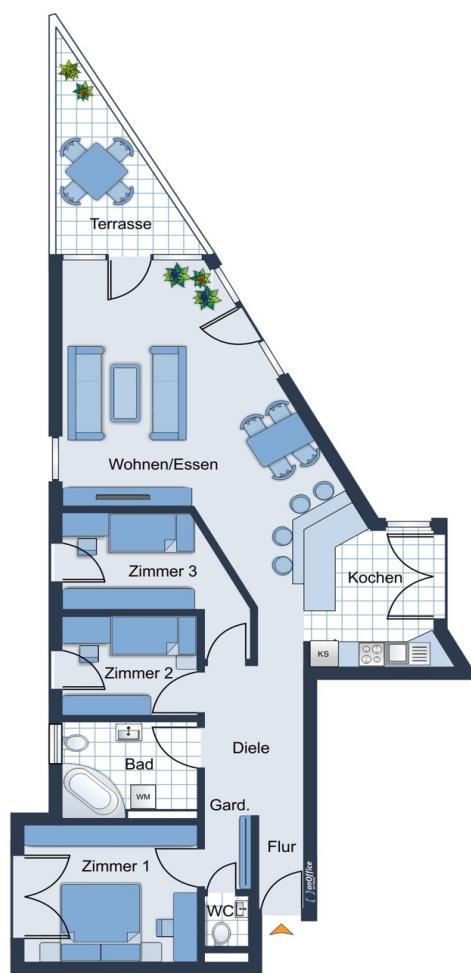
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtenthal**

## Az elso benyomás

Kényelmes lakhatás lifttel és napos erkélyvel egy jól karbantartott lakásban. Ez a vonzó, körülbelül 117 m<sup>2</sup>-es, 3 szobás lakás egy 2014-ben épült modern épületben található, kiváló minőségu burkolatokkal és nagyon jól karbantartott összképpel. Az elso emeleten található lakás könnyen megközelíthető egy tágas személylifttel. Ideális egyedülállók és párok, valamint igényes vásárlók számára, akik értékelik a világos, korosztály- és mozgáskorlátozottak számára is megfelelő lakókörnyezetet. A lakásba belépve egy barátságos eloszoba fogadja, ahonnan minden más helyiségek megközelíthető. A jól megtervezett alaprajz a lakóteret tágas nappalira, hálószobára, egy további szobára (dolgozószobának is alkalmas) és egy nyitott konyhára osztja. A nappali és étkező tágas, és padlótól mennyezetig éró ablakkal rendelkezik, amelyek optimális természetes fényt biztosítanak. Innen juthatunk ki a nagy erkélyre, amely boséges ülohelyet kínál, és ideális feltételeket teremt a szabadtéri kikapcsolódáshoz. A beépített konyha kiváló minőségu gépekkel diszkréten integrálódik a nappaliba, és megfelel a modern kényelmi és design szabványoknak. A világos fürdoszoba tágasságával és funkcionálisával lenyugözo: a zuhanykabin, a dupla mosdó és a stílusos kerámia szerelvények kellemes hangulatot teremtenek. Külön vendég-WC is rendelkezésre áll. A hálószoba tágas, és rengeteg helyet kínál szekrényeknek és egyéb bútoroknak. Egy másik szoba rugalmasan használható dolgozószobaként, vendégszobaként vagy hobbiszobaként. A nappaliban található prémium parketta kényelmes lakókörnyezetet és egyszerű karbantartást biztosít. Az egész lakás könnyen megközelíthető, így alkalmas idosek és fogyatékkal élők számára, és ideális a speciális igényuek számára. A hatékony központi futés maximális kényelmet és kellemes homérsékletet biztosít egész évben. Az ingatlanhoz két kényelmes földalatti parkolóhely tartozik, amelyek biztonságos és kényelmes parkolást biztosítanak közvetlenül az épületben. Közös kerékpártároló és pincetároló is rendelkezésre áll. A lakás elhelyezkedése kiváló tömegközlekedési kapcsolatokat kínál, így gyorsan elérhetők üzletek, orvosok, éttermek és szabadidos létesítmények. A környéket kellemes lakókörnyezet és jó infrastruktúra jellemzi. Röviden: Ez a lakás a magas minőségi tulajdonságokat, a világos szobákat és a jól megtervezett alaprajzot ötvözi az akadálymentesített lakhatási kényelemmel és a modern épületarchitektúrával. Személyes megtekintés céljából idopontot egyeztetünk – gyozdön meg róla saját szemével ennek a kivételes ingatlannak az elnyeirol.

VP azonosító: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Részletes felszereltség

- Alters und Behindertengerecht
- Personenaufzug
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Bodenebener Dusche und Doppelwaschbecken
- Gäste WC
- Balkon
- zwei Tiefgaragen-Stellplätze

**VP azonosító: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## Minden a helyszínrol

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 wohlerhaltenen Charme der Belle Epoche. 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 hier angebotene Immobilie befindet sich unweit der Innenstadt im ruhigen und beschaulichen Stadtteil Lichtental, dieser wurde im Jahre 1909 eingemeindet. Hier könnten Sie sowohl die Ruhe und die Natur genießen und sind trotzdem in wenigen Schritten im Zentrum von Lichtental mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten und dem berühmte Kloster Lichtenthal der Söhne von Markgräfin Irmgard. Der berühmte Eckberg mit seinen Weinreben und der nahe liegende Wald ist auch ein idealer Aufgangspunkt für schöne Wanderung in der puren Natur. In die Innenstadt von Baden-Baden gelangen Sie entweder mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln aber auch bequem und beschaulich zu Fuß oder mit dem Rad durch die berühmte Lichtentaler Allee.

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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtenthal**

## 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 felelősségtörökítéséhez*

---

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