

Baden-Baden – Innenstadt

Prestigiosa e lussuosa proprietà in posizione privilegiata a Baden-Baden

Codice oggetto: 25011006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 454 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.227 m²

Codice oggetto: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25011006
Superficie netta	ca. 454 m²
Vani	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1912
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 95 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	15.10.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	251.66 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1912

Codice oggetto: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

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

Codice oggetto: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Una prima impressione

Questa imponente villa, risalente al 1912, coniuga il fascino storico con la tecnologia più moderna. Con una generosa superficie abitabile di circa 454 m², la proprietà vanta una vasta gamma di comfort che non lasciano nulla a desiderare. Situata su un terreno di 1.227 m², la villa si trova in una delle zone più ambite della città, che colpisce per le sue eccellenti infrastrutture e i collegamenti di trasporto. Completamente ristrutturata, la casa è in condizioni eccellenti. Tutte le linee idriche, di riscaldamento ed elettriche sono state sostituite. La proprietà è dotata di un efficiente riscaldamento centralizzato, integrato da un riscaldamento a pavimento al piano terra, nel bagno al piano superiore e in tutta la mansarda. Una caldaia a condensazione con pompa di circolazione garantisce un'efficiente fornitura di acqua calda. Gli alti soffitti, 3 metri al piano giardino e 3,60 metri al piano terra e al piano superiore, creano un'eccezionale sensazione di spaziosità. L'ampia disposizione comprende un totale di otto stanze e due lussuosi bagni con luce naturale. Cinque terrazze invitano al relax e ampliano lo spazio abitativo all'aperto. La proprietà dispone inoltre di una palestra e di una moderna sauna, utilizzabile sia come sauna secca che come sauna a vapore. Materiali di alta qualità sono utilizzati in tutta la casa. I pavimenti in legno massello abbinati a piastrelle in gres porcellanato creano un'atmosfera elegante. Le finestre in legno-alluminio a risparmio energetico con tripli vetri senza telaio e vetro di sicurezza al piano terra garantiscono un'illuminazione piacevole e sicurezza. Tutte le porte interne sono senza telaio e si armonizzano perfettamente con l'elegante architettura dell'edificio. Un sistema di allarme e un moderno sistema LCN-BUS consentono un comodo controllo di illuminazione, riscaldamento, tende e tapparelle. La cucina progettata su misura è dotata di elettrodomestici di marca di alta gamma ed è un altro punto di forza di questa proprietà. Il terreno offre privacy e invita a creare uno spazio esterno secondo le proprie preferenze; sono già presenti gli allacciamenti elettrici, idrici e di scarico necessari per una piscina esterna. Un garage doppio con ripostiglio separato completa la capacità di stoccaggio disponibile.

Codice oggetto: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Dettagli dei servizi

- Alarmanlage
- Vollholz/Dielenböden
- Feinsteingut -Fliesen
- Holz-Aluminium Energiefenster, rahmenlos mit 3-fach Verglasung
- Sicherheitsverglasung im Garten und Erdgeschoss
- Hochwertige Rahmenlose Innentüren
- Insgesamt fünf Balkone und Terrassen
- LCN BUS System zur Steuerung der Beleuchtung, Heizung, Jalousien und Rolläden
- Brennwerttherme und Zirkulationspumpe für Warmwasser
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Bad im Obergeschoss und im Dachgeschoss
- Individuelle Küche mit hochwertigen Markengeräten
- Luxuriöse Tageslichtbäder
- Offener Gas- Kamin
- Fitnessraum
- Sauna (Trocken und Dampf)
- App gesteuerte Bewässerungsanlage
- Vorbereitung für Einbau eines Freilandpools (Elektrik sowie Wasser Zu und Abläufe)
- Raumhöhe im Gartengeschoss 3 Meter und im Erd und Obergeschoss 3,60 Meter
- Sehr große Doppelgarage mit Speicher

Codice oggetto: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Tutto sulla posizione

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.

Die Villa mit Parkähnlichem Grundstück befindet sich in bester 1a Lage von Baden-Baden und liegt unweit des historischen Zentrums. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig in 10-12 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.

Codice oggetto: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 251.66 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Codice oggetto: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

E-Mail: baden.baden@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com