

Baden-Baden / Haueneberstein

## Condominio ben tenuto in una posizione buona e tranquilla a Baden-Baden Haueneberstein

*Codice oggetto: 25011024*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 629.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 917 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

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

Codice oggetto: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25011024	Prezzo d'acquisto	629.000 EUR
Superficie netta	ca. 220 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	12	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Bagni	5	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1954	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	3 x Garage, 15000 EUR (Vendita)	Superficie lorda	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.03.2031	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

## Una prima impressione

In vendita una casa plurifamiliare con un totale di 5 appartamenti in una zona residenziale tranquilla e ben servita di Baden-Baden Haueneberstein. Al piano terra (piano rialzato) si trova un appartamento di 4 locali con accesso al giardino/terrazza. Al primo piano si trovano due appartamenti, ciascuno con 2 locali e una superficie abitabile di 55 m<sup>2</sup>. Al secondo piano si trovano due appartamenti, ciascuno con 2 locali e una superficie abitabile di 50 m<sup>2</sup>. Sono disponibili 3 garage e due posti auto esterni. La casa e gli appartamenti sono in buone condizioni e ben tenuti. L'affitto netto attuale è di € 26.316,00.

**Codice oggetto: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

## Tutto sulla posizione

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 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.

**Codice oggetto: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

Codice oggetto: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## 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](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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