

Baden-Baden

2 Zimmer Wohnung nahe der Thermen

CODICE OGGETTO: 25011017



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 775 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68,83 m² • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25011017 - 76530 Baden-Baden

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

CODICE OGGETTO: 25011017 - 76530 Baden-Baden

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25011017
Superficie netta	ca. 68,83 m ²
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1908
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 45 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	775 EUR
Costi aggiuntivi	280 EUR
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m ²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25011017 - 76530 Baden-Baden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.07.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	171.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

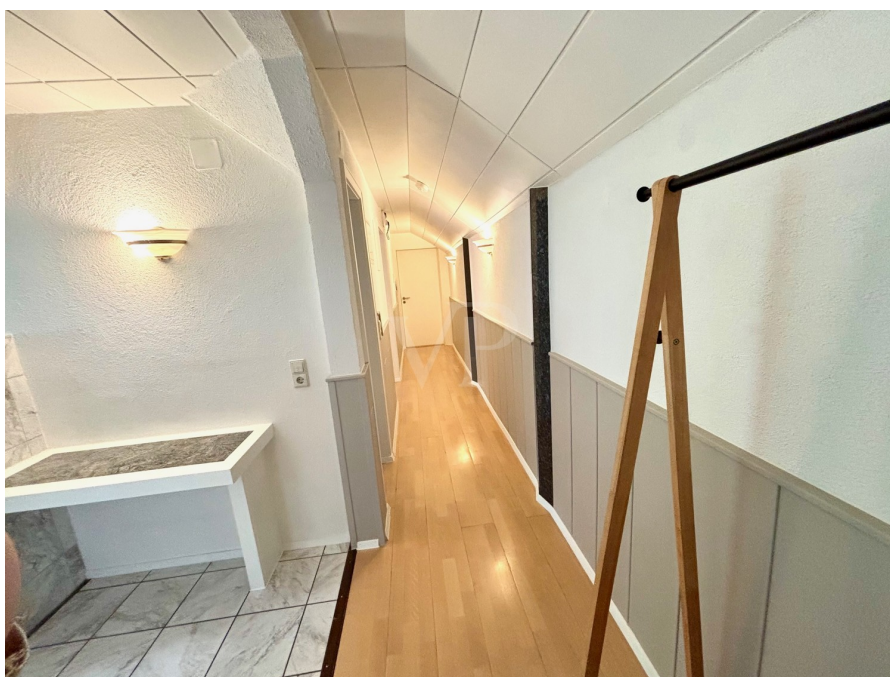
CODICE OGGETTO: 25011017 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011017 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011017 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011017 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011017 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011017 - 76530 Baden-Baden

Una prima impressione

Zur Vermietung steht eine modernisierte und helle 2 Zimmer-Wohnung in sehr guter Lage von Baden-Baden. Die Wohnung liegt in der Nähe der Thermen und somit ist die Innenstadt innerhalb weniger Minuten Fußläufig erreichbar. Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Ein PKW Stellplatz kann zusätzlich gemietet werden. Zum Ensemble gehört ein schön angelegter Terrassengarten dessen Sitzplatz auch gerne genutzt werden kann. Diese Wohnung ist ideal für eine, maximal 2 Personen. Wird gerne möbliert vermietet.

CODICE OGGETTO: 25011017 - 76530 Baden-Baden

Dettagli dei servizi

- Parkettboden
- Tageslichtbäd hell gefliest mit WC
- Küche mit Einbauküche
- Einbauschränke
- Balkon
- Späicher
- 1 Stellplätz zur möglichen Miete

CODICE OGGETTO: 25011017 - 76530 Baden-Baden

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 Epoque. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas, wurde für die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes vorgeschlagen und normiert. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Baden-Baden am Fuße des Hausbergs Merkur, im unteren Teil des sonnenverwöhnten Annabergs. Rund um die Wasserkunstanlage „Paradies“ prägen historische Altbauten das Bild und ein wunderschöner unverbaubarer Panoramaausblick reicht über die Rheinebene im Westen bis zu den Badener Höhen im Südosten. Hier sind Sie von Natur umgeben, und dennoch benötigen Sie nur wenige Gehminuten in die Innenstadt, bis zum Festspielhaus, sowie dem Casino und bis zu allen Läden des täglichen Bedarfs. 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: 25011017 - 76530 Baden-Baden

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.7.2026. Endenergiebedarf beträgt 171.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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.

CODICE OGGETTO: 25011017 - 76530 Baden-Baden

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