

Baden-Baden

Casa indipendente moderna ed efficiente dal punto di vista energetico in classe A+

Codice oggetto: 25011032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 819.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 412 m²

Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

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

Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25011032
Superficie netta	ca. 175 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2012
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	819.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 55 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	23.03.2030
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	23.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



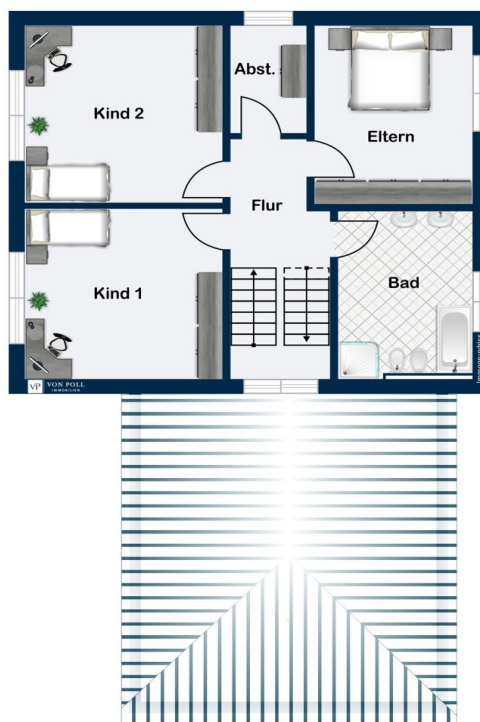
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
07221 / 97 088 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

Una prima impressione

Moderna e luminosa casa indipendente con due terrazze e classe energetica A+. Benvenuti nella vostra nuova casa: una casa indipendente luminosa e spaziosa che soddisfa i più elevati standard di vita moderna. Questa proprietà ben tenuta combina finiture di alta qualità con un'atmosfera piacevole e offre ampio spazio per tutta la famiglia. Completata nel 2012, la casa vanta un'ampia superficie abitabile di circa 175 m², distribuita idealmente in cinque stanze. Quattro camere da letto ben proporzionate offrono un rifugio individuale per ogni membro della famiglia. Un punto forte è il bagno padronale, dotato di luce naturale, una moderna doccia a vapore, una spaziosa vasca da bagno e un sofisticato sistema di illuminazione. Un bagno separato con doccia è disponibile anche per gli ospiti. Il cuore della casa è l'ampia e luminosa zona giorno, che, con le sue finestre a tutta altezza, offre accesso diretto al giardino. Questo crea un invitante collegamento tra interno ed esterno. La cucina componibile open space, dal design stravagante, è dotata di elettrodomestici di marca di alta qualità e invita a cucinare, gustare i pasti e trascorrere del tempo insieme. Direttamente adiacente si trova l'ampia zona pranzo, che conduce a un'ampia terrazza coperta. Le tende oscuranti a controllo elettronico garantiscono uno spazio esterno confortevole in qualsiasi condizione atmosferica, ideale per riunioni di famiglia o momenti di relax all'aperto. L'esterno vanta un ampio giardino che offre molteplici possibilità di utilizzo. Una seconda terrazza, anch'essa coperta, offre un ulteriore rifugio. Una pratica casetta da giardino offre ulteriore spazio per riporre attrezzi o attrezzature per il tempo libero. L'ampio garage non solo può ospitare due piccoli veicoli, ma offre anche ulteriore spazio di stoccaggio. L'accesso diretto dal giardino al garage è particolarmente comodo e semplifica la vita quotidiana. La casa è dotata di tecnologie all'avanguardia. Il sistema di riscaldamento centralizzato si basa su una pompa di calore ad aria ecologica con classe di efficienza energetica A+, che garantisce temperature confortevoli e bassi costi di esercizio. Inoltre, la casa dispone di un sistema di recupero del calore e di un sistema di prefiltrazione. La proprietà si estende su circa 412 m² e si trova in una zona residenziale adatta alle famiglie che unisce tranquillità e un ottimo accesso ai servizi. Negozi, scuole e attività ricreative sono tutti facilmente raggiungibili. Questa casa indipendente coniuga un'atmosfera piacevole, una disposizione spaziosa e finiture di alta qualità, con particolare attenzione al risparmio energetico e al comfort. Scoprite di persona cosa rende questa proprietà così speciale. Ideale per le famiglie, offre numerosi comfort per una vita moderna. Prenotate un appuntamento per una visita e scopritela di persona!

Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

Dettagli dei servizi

- Tageslichtbad mit Dampfdusche, Badewanne und Lichtsystem
- Gästebad mit Dusche
- Hochwertige offene Einbauküche mit Markengeräten
- Überdachte Terrasse mit elektronisch gesteuerter Beschattung
- Zweite Terrasse, ebenfalls mit Bedachung
- Gartenhaus mit Stauraum
- Große Garage mit Sektionaltor und Stauraum und Durchgang zum Garten

Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

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.

Das Haus liegt in einem jungen Stadtteil von Baden-Baden. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig zu erreichen. Auch der öffentlich Personennahverkehr ist ebenfalls bequem fußläufig 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: 25011032 - 76532 Baden-Baden

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 23.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25011032 - 76532 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