

Baden-Baden

Modernes und Energieeffizientes A+ Einfamilienhaus

Codice oggetto: 25011032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 875.000 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	Prezzo d'acquisto	875.000 EUR
Superficie netta	ca. 175 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 55 m ²
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	2012		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25011032 - 76532 Baden-Baden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	23.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	23.03.2030	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	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

Modernes, helles Einfamilienhaus mit zwei Terrassen und Energieeffizienz A+

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem hellen und geräumigen Einfamilienhaus, das höchsten Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht wird. Dieses gepflegte Objekt verbindet gehobene Ausstattungsqualität mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und bietet viel Platz für die ganze Familie.

Das Haus wurde 2012 fertiggestellt und präsentiert sich auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 175 m², die sich ideal auf fünf Zimmer verteilt. Vier gut geschnittene Schlafzimmer bieten individuelle Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Ein Highlight ist das Masterbad, das mit Tageslicht, moderner Dampfdusche, großzügiger Badewanne und einem raffinierten Lichtsystem ausgestattet ist. Für Gäste steht zudem ein separates Bad mit Dusche zur Verfügung.

Herzstück des Hauses ist der große und helle Wohnbereich, der mit seinen bodentiefen Fenstern direkten Zugang zum Garten bietet. Hier entsteht eine einladende Verbindung zwischen drinnen und draußen. Die extravagant gestaltete, offene Einbauküche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und lädt zum Kochen, Genießen und gemeinsamen Beisammensein ein. Direkt angrenzend befindet sich der großzügige Essbereich, an den sich eine große überdachte Terrasse anschließt. Diese sorgt mithilfe einer elektronisch gesteuerten Beschattung für angenehmen Komfort bei jedem Wetter – ideal für Familienfeiern oder entspannte Stunden im Freien.

Der Außenbereich überzeugt mit einem großen Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine zweite, ebenfalls überdachte Terrasse dient als zusätzlicher Rückzugsort. Ein praktisches Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum für Werkzeuge oder Freizeitbedarf.

Die große Garage bietet nicht nur Platz für zwei kleine Fahrzeuge, sondern auch weiteren Stauraum. Besonders praktisch ist der direkte Durchgang vom Garten zur Garage, der das alltägliche Leben erleichtert.

Technisch ist das Haus bestens ausgestattet. Die zentrale Heizungsanlage basiert auf einer umweltfreundlichen Luft-Wärmepumpe der Energieklasse A+, die für angenehme Temperaturen und niedrige Betriebskosten sorgt. Des Weiteren ist das Haus mit einer Wärmerückgewinnungsanlage und einer Vorfilteranlage ausgestattet.

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 412 m² und liegt in einer familienfreundlichen Wohngegend, die Ruhe mit guter Anbindung an die Infrastruktur verbindet.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Dieses Einfamilienhaus vereint angenehme Wohnatmosphäre, großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung mit besonderem Fokus auf

energiesparende Technik und Komfort.

Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem besonderen Objekt. Für die Familie geeignet, bietet es zahlreiche Highlights für modernes Wohnen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort überzeugen!

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 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: 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