

Baden-Baden

Penthouse in 1 A Lage an der Lichtentaler Allee mit fantastischer Aussicht

Codice oggetto: 25011033



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 381,8 m² • VANI: 12

Codice oggetto: 25011033 - 76530 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: 25011033 - 76530 Baden-Baden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25011033
Superficie netta	ca. 381,8 m ²
Vani	12
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.980.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	165.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	19.10.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



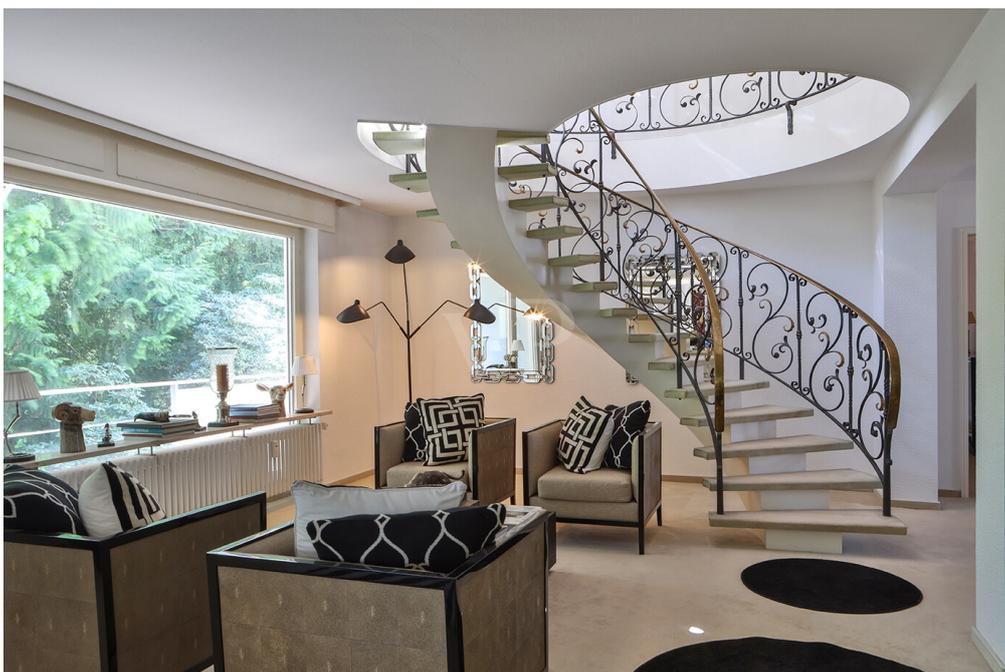
Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 25011033 - 76530 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: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Planimetrie

Image not found or type unknown

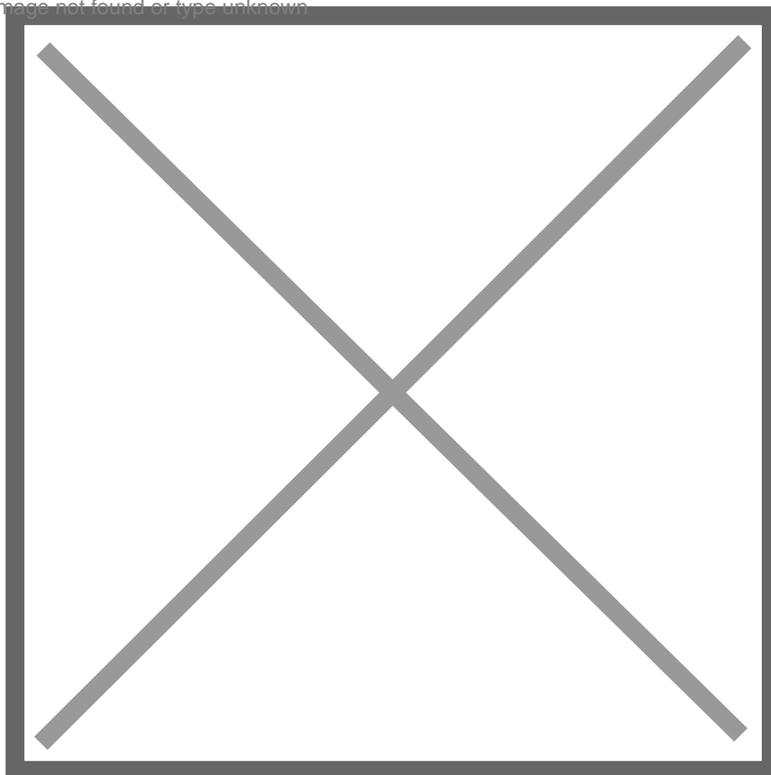
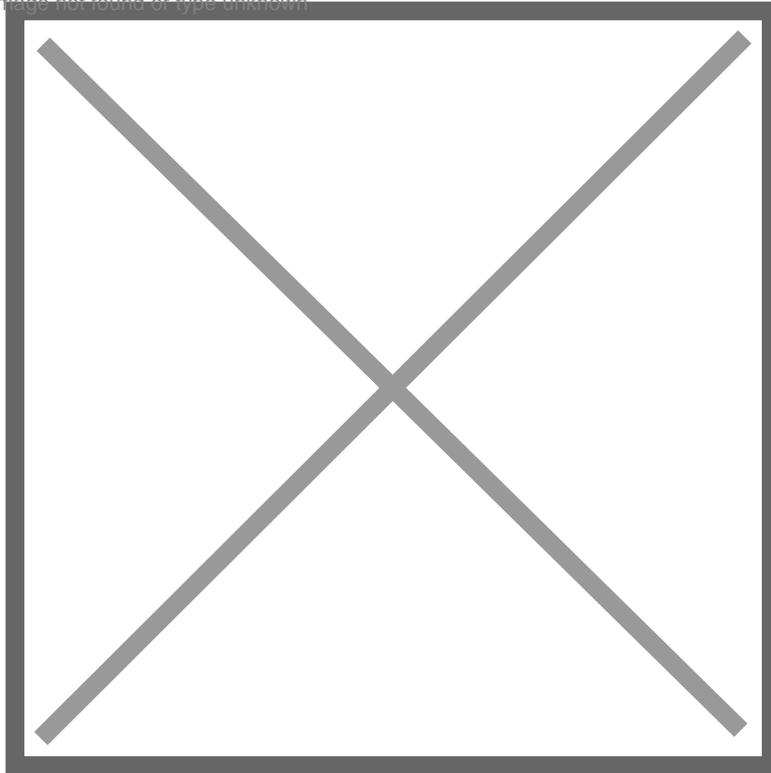


Image not found or type unknown



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: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Una prima impressione

Penthouse mit Rundumterrasse und Schlossblick in 1A Lage an der Lichtentaler Allee

Dieses großzügige Penthouse erstreckt sich über eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 381,8 m² und bildet das exklusive Highlight eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1960. In ruhiger 1 A Wohnlage gelegen, vereint diese Wohnung hochwertige Ausstattung mit einem durchdachten Raumkonzept und herrlichem Ausblick auf das Alte Schloss, das Neue Schloss sowie die umliegenden Wahrzeichen Battert und Merkur. Die 12 Zimmer dieser Immobilie verteilen sich auf zwei Ebenen und werden über einen eigenen Exklusiv-Aufzug direkt erschlossen. Damit genießen Sie höchsten Komfort und absolute Privatsphäre – sowohl beim Zugang als auch innerhalb des Penthouse. Die großzügigen Räume bieten viel Gestaltungsfreiheit und ermöglichen eine flexible Nutzung als Wohn-, Arbeits- und Gästebereich.

Ein besonderes Highlight ist die große, umlaufende Dachterrasse, die nahezu alle Bereiche des oberen Geschosses umgibt. Hier eröffnet sich Ihnen eine fantastische Aussicht – ideal, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen oder Gäste zu empfangen. Der offene Kamin im Wohnbereich verleiht dem Raum eine behagliche Atmosphäre an kühleren Tagen.

Zusätzlich stehen Ihnen zwei Balkone zur Verfügung, die den privaten Rückzugsbereich erweitern.

Die teilweise bodentiefen Panoramafenster durchfluten das Penthouse mit natürlichem Licht und ziehen die markante Umgebung fast in die Wohnräume hinein. Im Inneren überzeugt die Ausstattung durch zeitlose Eleganz: Hochwertige Teppichböden sorgen für ein angenehmes Laufgefühl, während die gut ausgestattete Einbauküche mit Miele Geräten den Ansprüchen an Funktionalität und Qualität gerecht wird. Der offene Kamin im zentralen Wohnbereich verleiht dem Raum eine behagliche Atmosphäre an kühleren Tagen.

Die vier Schlafzimmer bieten ausreichend Privatsphäre und Komfort für Familie oder Gäste. Drei Tageslichtbäder versprechen entspannte Momente und genug Raum für die individuelle Morgenroutine.

Hervorzuheben ist die repräsentative Wendeltreppe mit Ziergeländer, die beide Ebenen des Penthouses auf elegante Weise miteinander verbindet. Teilweise elektrisch betriebene Rolläden sorgen für Komfort und können je nach Tageszeit oder Wunsch individuell gesteuert werden.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet aber auch Raum für die Umsetzung anderer Wohnkonzepte. Die gehobene Ausstattungsqualität und das durchdachte Gesamtkonzept machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für

anspruchsvolles Wohnen.

Erleben Sie eine exklusive Symbiose aus zentraler, ruhiger Wohnlage und modernem Wohnkomfort. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie alle Vorzüge dieses beeindruckenden Penthouses mit Exklusiv-Aufzug bis ins Penthouse, großen Panoramafenstern und großzügigen Räumen.

Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Dettagli dei servizi

- Panoramafenster
- Tageslichtbäder
- Einbauküche mit Miele Geräten
- Offener Kamin
- Eigener Aufzug in beide Geschosse mit direktem Zugang zur Wohnung
- Hochwertige Teppichböden
- Innen geschwungene großzügige Wendeltreppe mit Ziergeländer
- Teilweise elektrisch betriebene Rolläden
- Balkon
- Rundumterrasse Penthouse
- Ausblick auf Altes Schloss, Neues Schloss, Batters und Merkur

Codice oggetto: 25011033 - 76530 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 Penthouse mit zwei Etagen befindet sich in bester 1a Lage von Baden-Baden und liegt unweit des historischen Zentrums. Die Innenstadt und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig und in wenigen 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: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 165.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
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: 25011033 - 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