

Baden-Baden

Großzügiges Dreifamilienhaus in Baden-Baden mit 2 Terrassen und Gartenbereich

Codice oggetto: 26011016



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 925.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 360 m²

Codice oggetto: 26011016 - 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: 26011016 - 76530 Baden-Baden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26011016
Superficie netta	ca. 240 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1906
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	925.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Superficie lorda	ca. 120 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	172.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.05.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



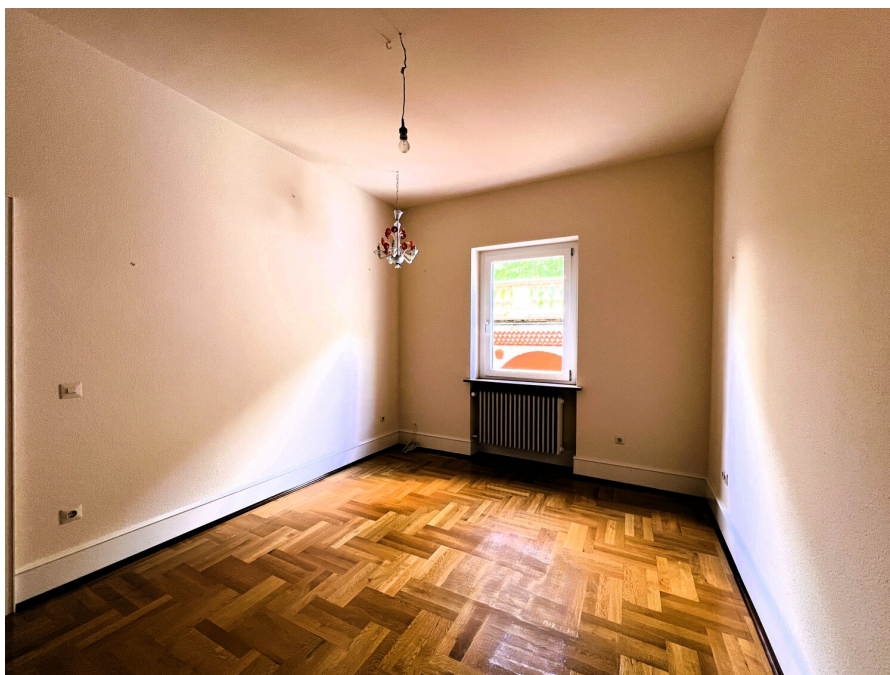
Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



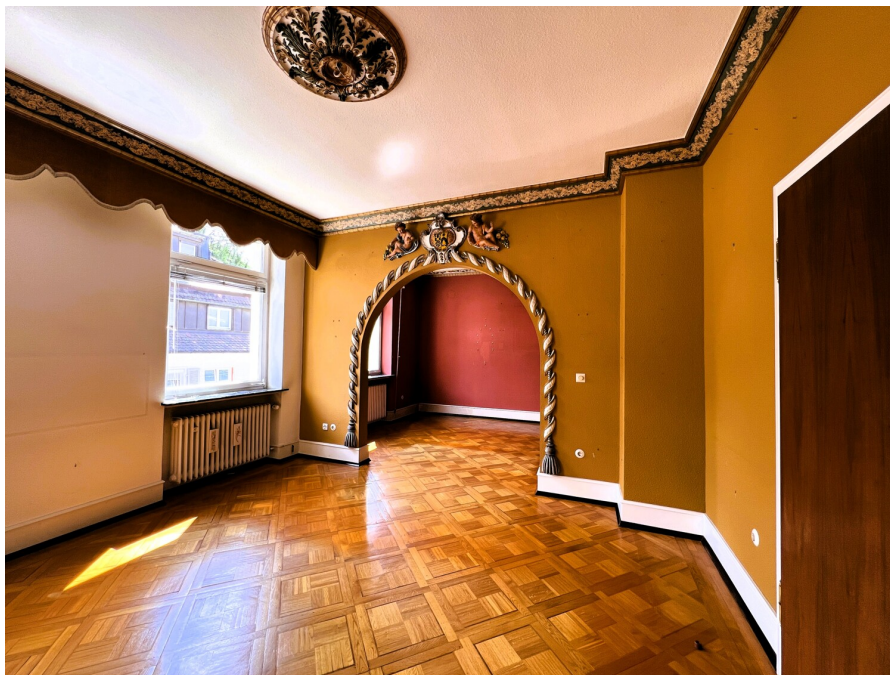
Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



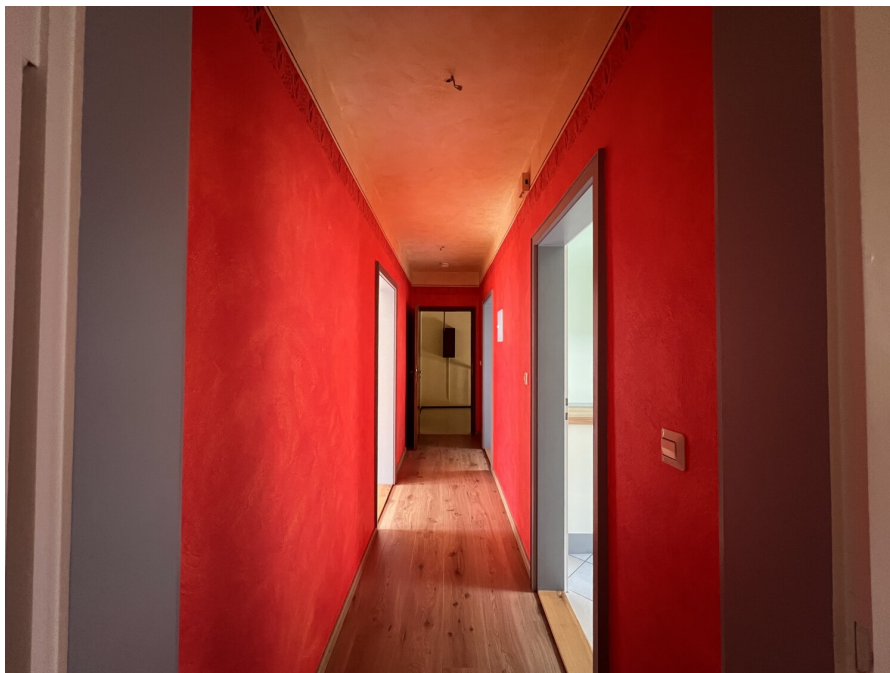
Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

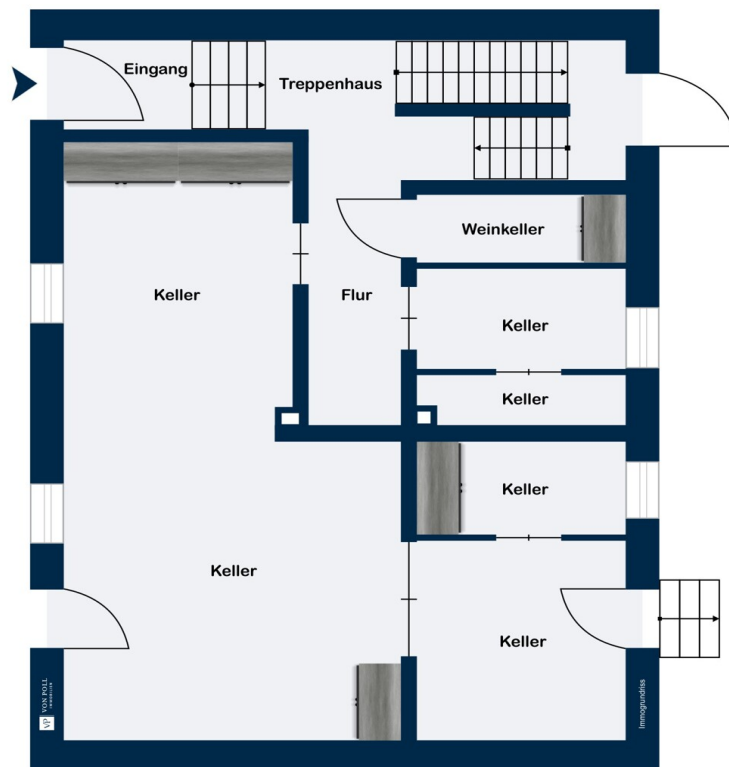


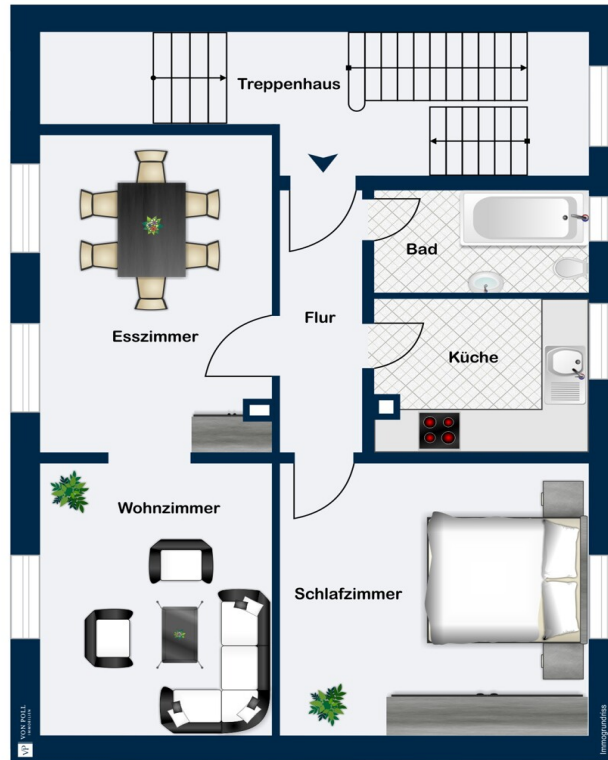
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
07221 / 97 088 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

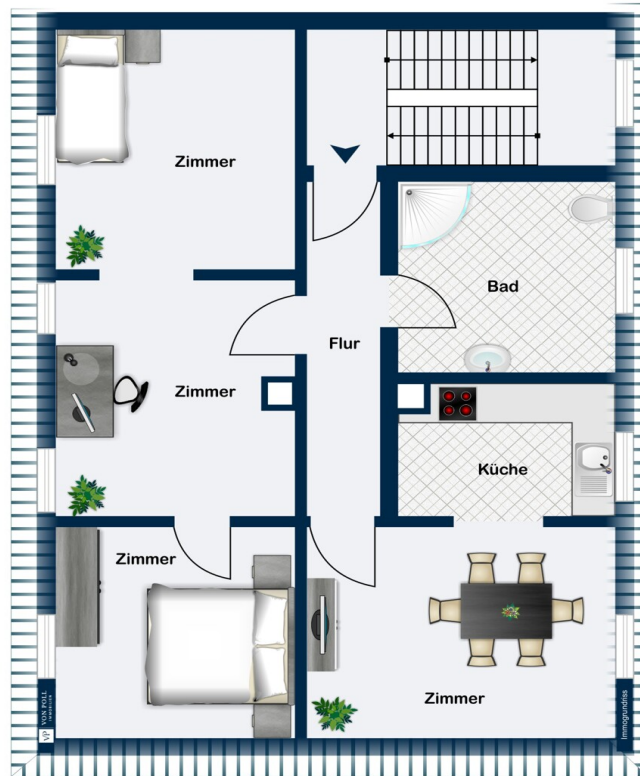
www.von-poll.com

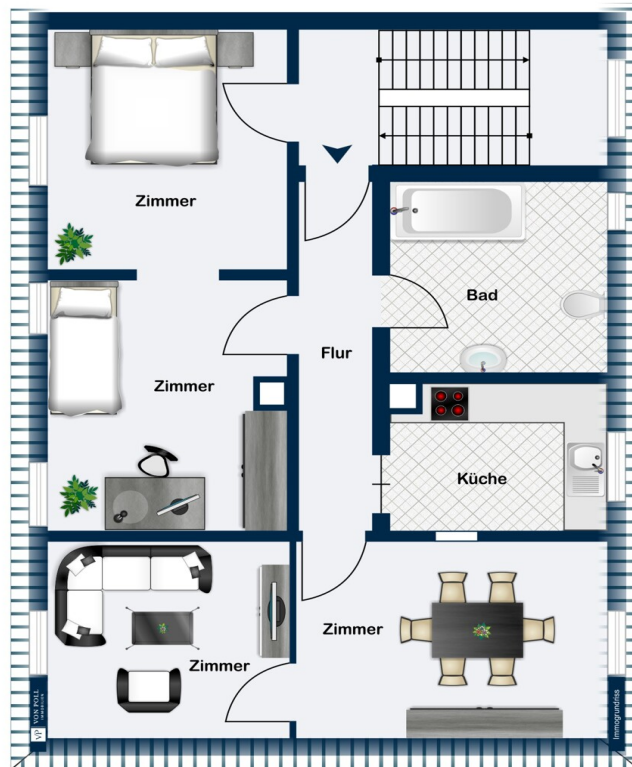
Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

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: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Una prima impressione

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf drei Etagen. Mit seinen drei separaten Wohnungen ist das Objekt ideal für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Selbstnutzung und Teilvermietung.

Das Erdgeschoss teilt sich in ein helles Wohn- und Esszimmer, ein geräumiges Schlafzimmer, eine Küche und ein praktisches Tageslichtbad auf.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohnung, deren Mittelpunkt das geräumige Esszimmer bildet. An dieses schließt sich das Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kamin an, einem offenen Küchenbereich mit funktionaler Einbauküche, gefolgt von einem Schlafzimmer sowie einem Gäste- Arbeitszimmer und einem Tageslichtbad.

Das Dachgeschoss bietet durch seine vier Zimmer besonders viel Flexibilität; hier befinden sich ein einladendes Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein separates Arbeitszimmer für das Homeoffice sowie eine moderne Einbauküche und ein Tageslichtbad.

Der Außenbereich dieser Immobilie ist besonders vielseitig gestaltet und optimal zugänglich. Ein großer Vorteil ist der direkte Ausgang vom zentralen Treppenhaus, über den alle Bewohner des Hauses den Garten bequem erreichen können. Im Untergeschoss war eine Malerwerkstatt eingerichtet diese Räume können durchaus wieder als Werkstatt oder für ein Hobby mit entsprechendem Platzbedarf genutzt werden.

Der untere Terrassenbereich ist direkt aus dem Untergeschoss zugänglich und verfügt über eine große, überdachte Sommerlounge. Sie bietet einen geschützten, wetterunabhängigen Platz für gemütliche Abende im Freien. Der obere Terrassenbereich schließt direkt an den Garten an und lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein. Ein eigener PKW-Stellplatz befindet sich praktisch direkt vor dem Haus und rundet das Angebot ab. Dieses Haus überzeugt durch seine solide Aufteilung und den hervorragenden Außenbereich. Dank der kurzen Wege in den Garten und der wettergeschützten Sommerlounge bietet die Immobilie eine hohe Lebensqualität für alle Generationen unter einem Dach.

Codice oggetto: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Dettagli dei servizi

- **Teilweise Marmorstufen im Treppenhaus**
- **Parkettböden**
- **Fliesenböden**
- **Vollholztüren**
- **Dachgeschoss hochwertiger Laminat Dielen Boden**
- **massive Vollholztreppe**
- **3 Tageslichtbäder mit Wanne oder Dusche**
- **Holzfenster (1998)**
- **Kunststoff-Fenster Isolierverglast (2008)**
- **Holz Klappläden**
- **Heizung Bj 2009**
- **1 vollausgestattete, moderne Einbauküche**
- **Stuckverzierungen**
- **Offener Kamin**
- **2 Terrassen**
- **Geräumiger, überdachter Loungebereich**
- **Garten**
- **Werkstattraum**
- **Weinkeller**
- **Wallbox Leitung mit eigenem Zähler vorbereitet**
- **1 Stellplatz**

Codice oggetto: 26011016 - 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 hier angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße von Baden-Baden. Die Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Die Innenstadt von Baden-Baden mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten erreicht man gut und bequem. In der Nähe befindet sich eine Grund- und Hauptschule sowie eine Berufsschule.

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: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26011016 - 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