

**Baden-Baden / Haueneberstein**

# Wohn und Geschäftshaus in Haueneberstein

**Codice oggetto: 26011014a**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.111 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

- 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: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26011014a	Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4		
Camere da letto	3		
Bagni	1		
Anno di costruzione	2010	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage	Stato dell'immobile	Ammodernato
		Tipologia costruttiva	legno
		Superficie lorda	ca. 39 m <sup>2</sup>
		Superficie commerciale	ca. 159 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

## Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	20.11.2033	Consumo energetico	48.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

**Codice oggetto: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

## La proprietà



Codice oggetto: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## La proprietà



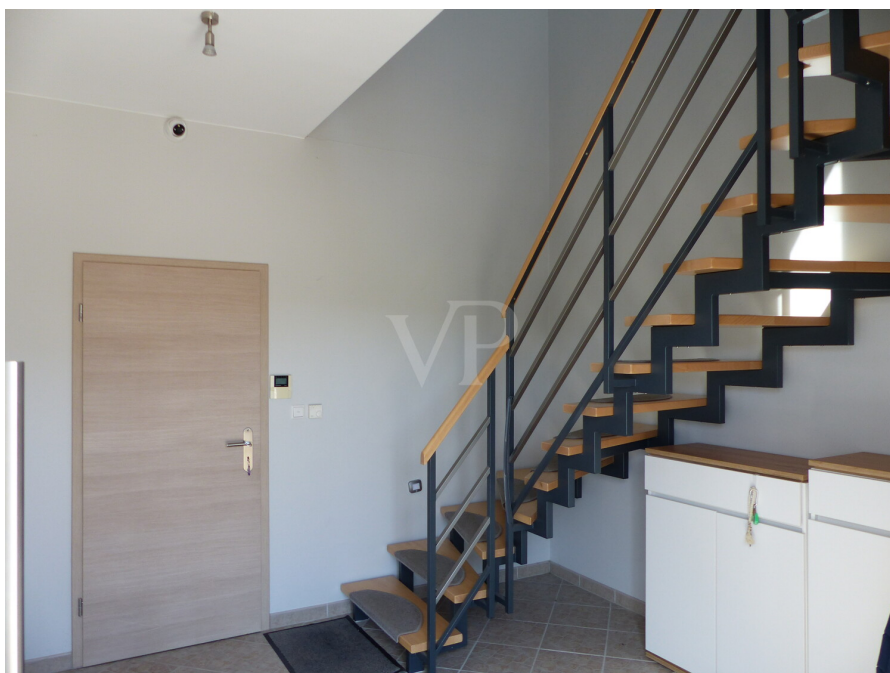
**Codice oggetto: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

## La proprietà



Codice oggetto: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## 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:

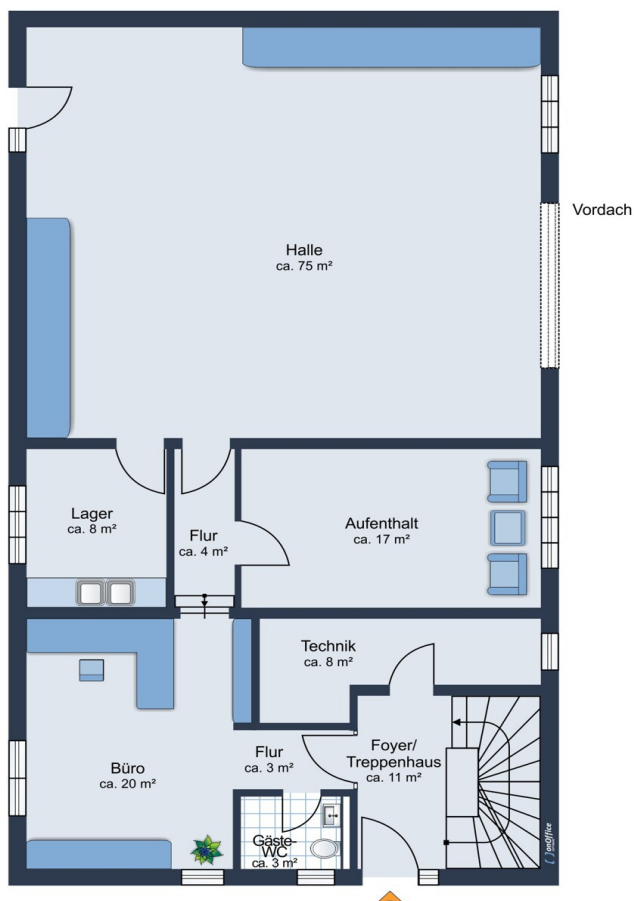
**07221 / 97 088 0**

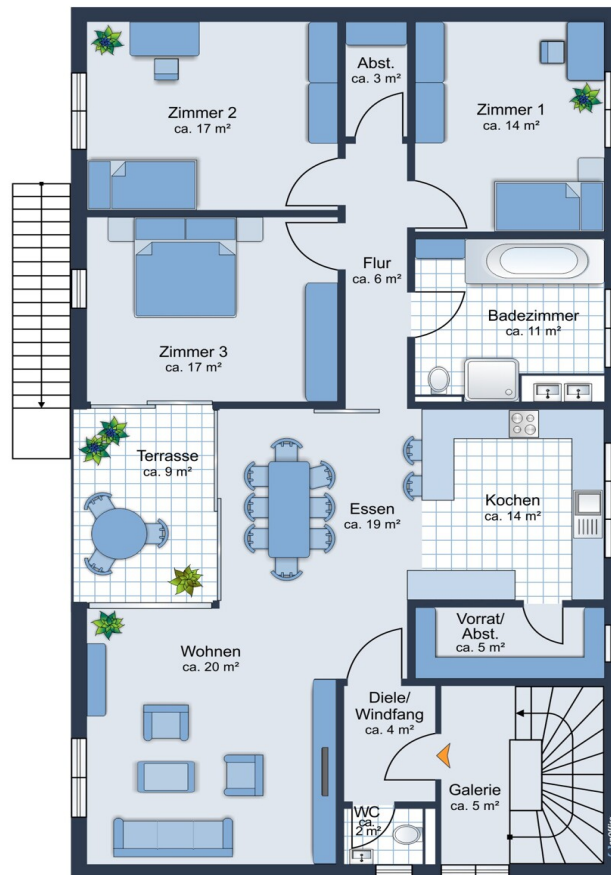
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

## 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: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

## Una prima impressione

Dieses modernisierte Geschäfts und Wohnhaus bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten und verbindet ideale Voraussetzungen um mit seinem Handwerksbetrieb wie z.B. Maler, Elektro, Raumausstattung etc. oder aber mit Büroräumen geeignet für Publikumsverkehr sehr gute Voraussetzungen zu haben. Des Weiteren bietet diese Immobilie aber auch eine sehr attraktive Wohneinheit im ersten Geschoss. Die Wohnung ist mit einem Balkon und Abgang zum Garten mit großem Freizeitpotential wie Grillecken, beheizter Pool und Liegeflächen das Sie für sich, Ihre Gäste aber auch für Events mit Ihren Kunden sehr geeignet ist. Das Haus wurde im Jahr 2010 auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.111 m<sup>2</sup> errichtet und befindet sich nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2023 in einem zeitgemäßen Zustand. Die großzügige Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Diese Raumaufteilung schafft einen angenehmen Rahmen für unterschiedliche Wohnkonzepte und bietet ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse.

Das Obergeschoss zeichnet sich durch einen stilvollen Parkettboden aus, der eine warme und hochwertige Atmosphäre vermittelt. Die Klimaanlage im Obergeschoss sorgt an warmen Tagen für angenehmes Raumklima. An kühleren Abenden sorgt der Kamin im selben Geschoss für eine behagliche Wärme. Die Terrasse im Obergeschoss ist mit großzügigen Glasschiebetüren versehen und erweitert den Wohnraum ins Freie. Hier genießen Sie einen entspannten Ausblick ins Grüne und können die frische Luft direkt von Ihrem Wohnbereich aus erleben.

Die Küche befindet sich in einem guten Zustand und überzeugt durch die hochwertige Ausstattung mit Markengeräten. Hier werden Kochbegeisterte ebenso angesprochen wie all jene, die auf Funktionalität und Qualität Wert legen.

Im Untergeschoss wurden strapazierfähige Laminat- und Fliesenböden verlegt, die sowohl pflegeleicht als auch funktional sind. Hier haben sie auch die Möglichkeit einen Raum als zusätzliches Badezimmer um zu bauen. Aktuell wird das Erdgeschoss als Büro genutzt, eine Einliegerwohnung wäre auch möglich.

Die Immobilie ist mit einer modernen Wärmepumpe ausgestattet, die eine effiziente und nachhaltige Beheizung ermöglicht. Ergänzend hierzu trägt die Photovoltaikanlage auf dem Dach zu einer zeitgemäßen und nachhaltigen Energieversorgung bei.

Der Außenbereich besticht durch einen großzügigen Garten, in dem sich ein hochwertiger Pool befindet. Die neue Pooltechnik inklusive Folie sorgt dafür, dass der Poolbereich komfortabel und wartungsarm genutzt werden kann. Ein Brunnen im Garten unterstreicht die hochwertige Ausstattung und kann vielfältig genutzt werden. Die Halle auf dem Grundstück bietet Ihnen zusätzliche Nutzflächen für Lager oder Werkstatt und kann auf Wunsch vergrößert werden.

Dieses modernisierte Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und erfüllt gehobene Ansprüche an Ausstattung, Energieeffizienz und Flexibilität. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Angebotes überzeugen können. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Immobilie mit vielseitigem Nutzungspotenzial und wertbeständiger Ausstattung kennenzulernen.

**Codice oggetto: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

## Dettagli dei servizi

- Parkettboden im Obergeschoss
- Laminat und Fliesen im Untergeschoss
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Kamin im Obergeschoss
- Terrasse mit Glasschiebetüren im Obergeschoss
- Pool
- Brunnen im Garten
- Hochwertige Küche mit Markengeräten
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- PV Anlage auf dem Dach

**Codice oggetto: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

## Tutto sulla posizione

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt und 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.

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in bester Ortsrandlage von Baden-Baden im beliebtem Stadtteil Haueneberstein in einen Mischgebiet, das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile ist nur 12 Auto-Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten bei landwirtschaftlichen Direkterzeugern gibt es in unmittelbarer Nähe.

**Codice oggetto: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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 vorbehaltenlich 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: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein**

## 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](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)