

Baden-Baden

Traumhafte 3 Zimmerwohnung mit umlaufender Terrasse in Toplage.

Codice oggetto: 26011019



PREZZO D'ACQUISTO: 590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26011019 - 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: 26011019 - 76530 Baden-Baden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26011019
Superficie netta	ca. 110 m ²
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1978

Prezzo d'acquisto	590.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m ²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26011019 - 76530 Baden-Baden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	16.12.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	160.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

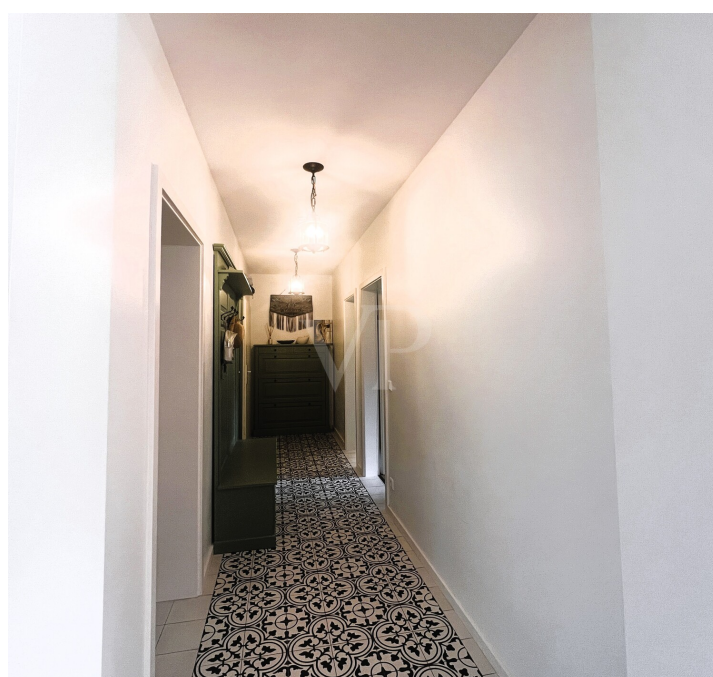
Codice oggetto: 26011019 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011019 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



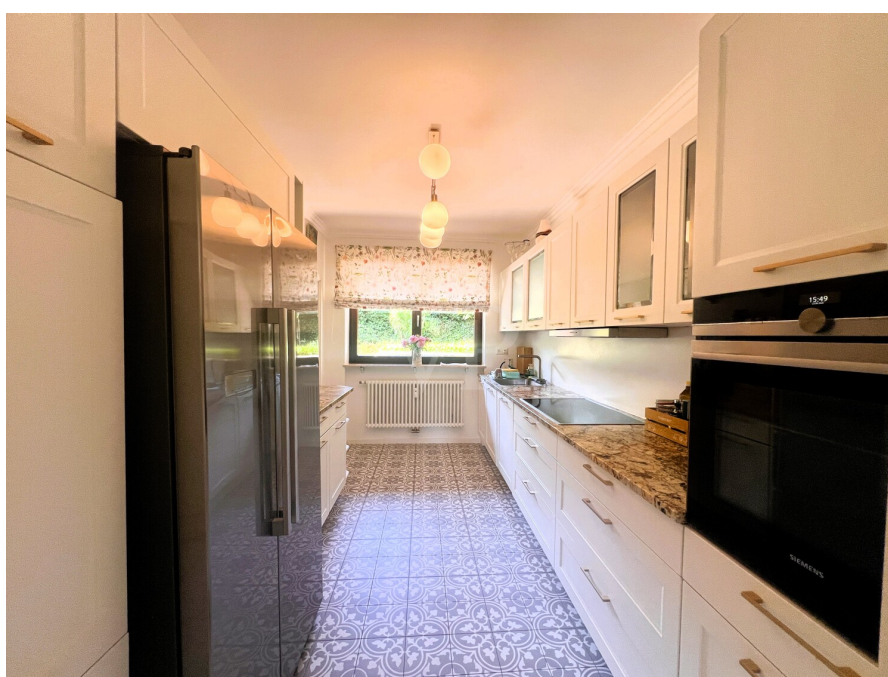
Codice oggetto: 26011019 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011019 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



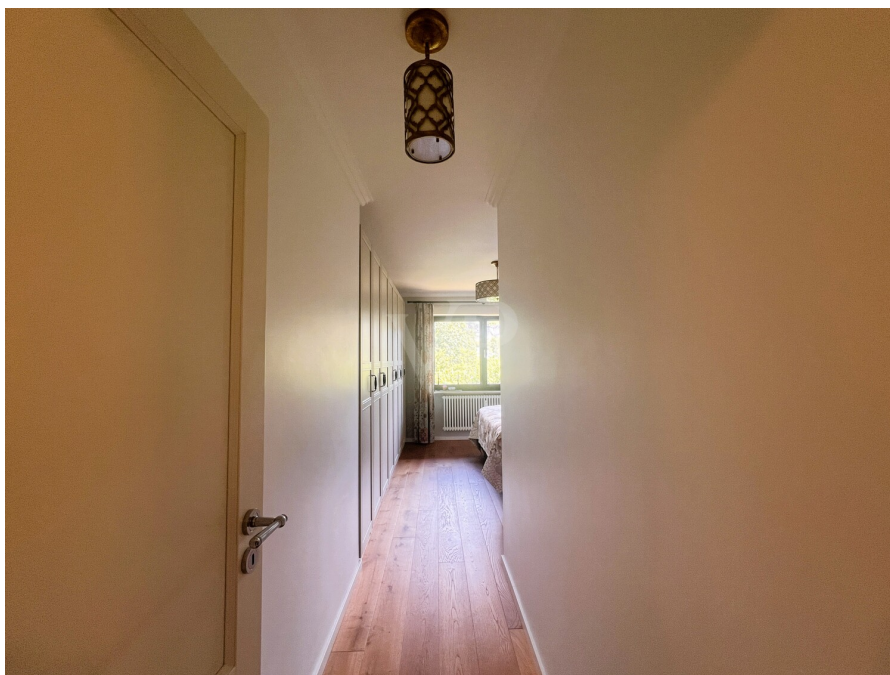
Codice oggetto: 26011019 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011019 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011019 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011019 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011019 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011019 - 76530 Baden-Baden

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26011019 - 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: 26011019 - 76530 Baden-Baden

Una prima impressione

Diese repräsentative Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines massiv gebauten Mehrfamilienhauses vereint ruhiges Wohnen mit den Vorzügen der Kurstadt Baden-Baden. Ein besonderer Komfort offenbart sich bereits beim Betreten: Trotz der Etagenlage verfügt die Immobilie über einen bequemen, ebenerdigen Zugang, der ein barrierearmes Wohnen in jeder Lebensphase ermöglicht. Im Inneren trifft klassische Eleganz auf moderne Großzügigkeit. Edle Parkettböden und eine helle Gestaltung schaffen vom ersten Moment an eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der dank einer imposanten Fensterfront mit einem herrlichen Ausblick überzeugt.

Von hier aus gelangt man direkt auf den großzügigen, umlaufenden Balkon, der idealen Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Dem Wohn- und Essbereich schließt sich ein praktisches Arbeitszimmer an.

Das großzügige Schlafzimmer ist als Bad en Suite konzipiert und verfügt über ein eigenes, direkt zugängliches Badezimmer mit Dusche. Für Familie oder Gäste stehen ein weiteres großes Zimmer zur Verfügung, sowie ein zweites separates Badezimmer mit Wanne und WC. Die separate Küche ist bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und punktet mit einem direkt angeschlossenen, praktischen Vorratsraum für kurze Wege im Alltag. Ein eigener PKW-Stellplatz sowie ausreichend Keller- und Stauräume runden dieses attraktive Gesamtangebot ab.

Codice oggetto: 26011019 - 76530 Baden-Baden

Dettagli dei servizi

- Parkett und Fliesenböden
- 1 Bad mit Wanne
- 1 Bad en Suite mit Dusche
- 1 vollausgestattete Einbauküche
- 1 umlaufender Balkon
- 1 PKW-Stellplatz

Codice oggetto: 26011019 - 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.

Die hier angebotene Immobilie liegt in bester und äußerst gesuchter Halbhöhenlage von Baden-Baden. In diesem Teil der Stadt prägen vor allem imposante Villen und Stadthäuser das Ambiente. Das berühmte Kurhaus sowie die Lichtentaler Allee sind genau wie die Fußgängerzone mit all ihren Einkaufsmöglichkeiten fußläufig 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: 26011019 - 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: 26011019 - 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