

Baden-Baden

Reihenendhaus mit Tiefgargenstellplatz in Baden-Baden

Codice oggetto: 26011020a



PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 905 m²

Codice oggetto: 26011020a - 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: 26011020a - 76530 Baden-Baden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26011020a
Superficie netta	ca. 121 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26011020a - 76530 Baden-Baden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	09.02.2036
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	80.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 26011020a - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011020a - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011020a - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011020a - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011020a - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011020a - 76530 Baden-Baden

La proprietà



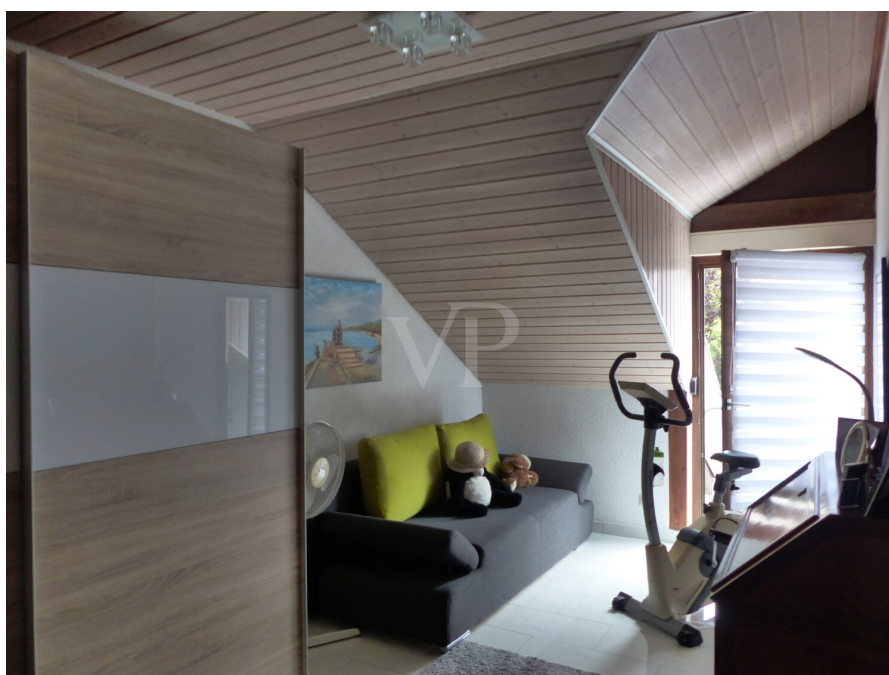
Codice oggetto: 26011020a - 76530 Baden-Baden

La proprietà



Codice oggetto: 26011020a - 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

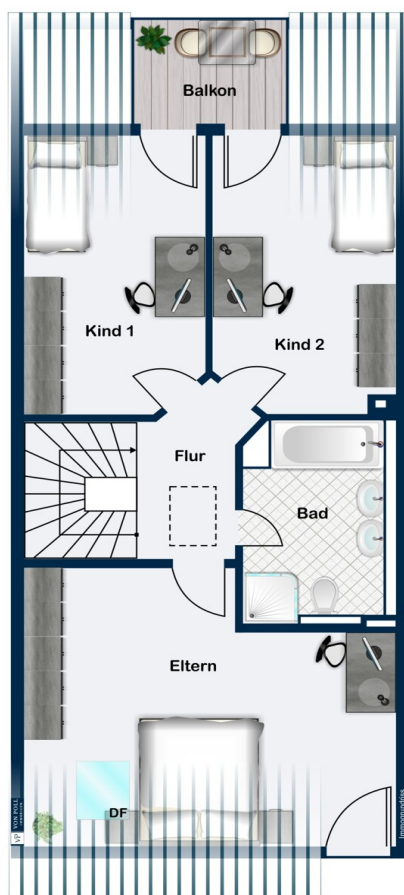
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26011020a - 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: 26011020a - 76530 Baden-Baden

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenendhaus aus dem Baujahr 1995, das sich mit einer Wohnfläche von ca. 121 m² präsentiert. Dieses Objekt bietet insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller, einladender Flur, der einen direkten Zugang zu den weiteren Bereichen des Hauses bietet. Der offene Wohnbereich überzeugt durch eine harmonische Raumaufteilung und eine moderne, freundliche Gestaltung mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen. Ein besonderes Highlight ist der vorhandene Kamin, der an kühlen Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die Beheizung des Hauses erfolgt sowohl über eine Fußbodenheizung als auch eine Nachtspeicherheizung, was für gleichmäßige und komfortable Wärme in den Räumen sorgt.

Die vollausgestattete Küche ist mit hochwertigen Markengeräten von Neff versehen und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten sowie pflegeleichte Arbeitsflächen. An die Küche schließt sich ein großzügig geschnittener Essbereich an. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer besticht durch eine offene Decke mit sichtbarer Holzverkleidung sowie zwei Fenster, die den Raum mit Licht durchfluten. Die weiteren Schlafzimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer verfügt über eine moderne Ausstattung mit getrennter Duschkabine, einer großzügigen Badewanne, einem Doppelwaschtisch sowie zeitlosen Fliesen in dezentem Grau und Weiß.

Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss sind die Böden funktional und pflegeleicht: Im Erdgeschoss wurde Steingut verlegt, während im Obergeschoss Fliesen gewählt wurden. Direkt vom Wohnbereich aus haben Sie Zugang zu einem Balkon, der mit einem effektiven Sonnenschutz ausgestattet ist.

Ein Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang in den Keller erleichtert das Parken und den Zugang zum Haus auch bei schlechten Wetterverhältnissen.

Lassen Sie sich vor Ort von den Gegebenheiten und dem Potenzial dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Codice oggetto: 26011020a - 76530 Baden-Baden

Dettagli dei servizi

- Vollausgestattete und moderne Küche mit Markengeräten von Neff
- Steingut im Erdgeschoss
- Fliesen im Obergeschoss
- Balkon mit Sonnenschutz
- Terrasse
- 1x Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang in den Keller
- Kamin
- Fußbodenheizung

Codice oggetto: 26011020a - 76530 Baden-Baden

Tutto sulla posizione

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

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: 26011020a - 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 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: 26011020a - 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