

Baden-Baden / Varnhalt

Mehrfamilienhaus mit Wohnvielfalt – großzügig, modernisiert, Anlage und Wohnen möglich

Codice oggetto: 25011036



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 620.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 354 m² • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 275 m²

Codice oggetto: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

- 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: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25011036
Superficie netta	ca. 354 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	13
Camere da letto	8
Bagni	4
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	620.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	106.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.12.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

La proprietà



Codice oggetto: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

La proprietà



Codice oggetto: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

La proprietà



Codice oggetto: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

La proprietà



Codice oggetto: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

La proprietà



Codice oggetto: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

La proprietà



Codice oggetto: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

La proprietà



Codice oggetto: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

La proprietà



Codice oggetto: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

La proprietà

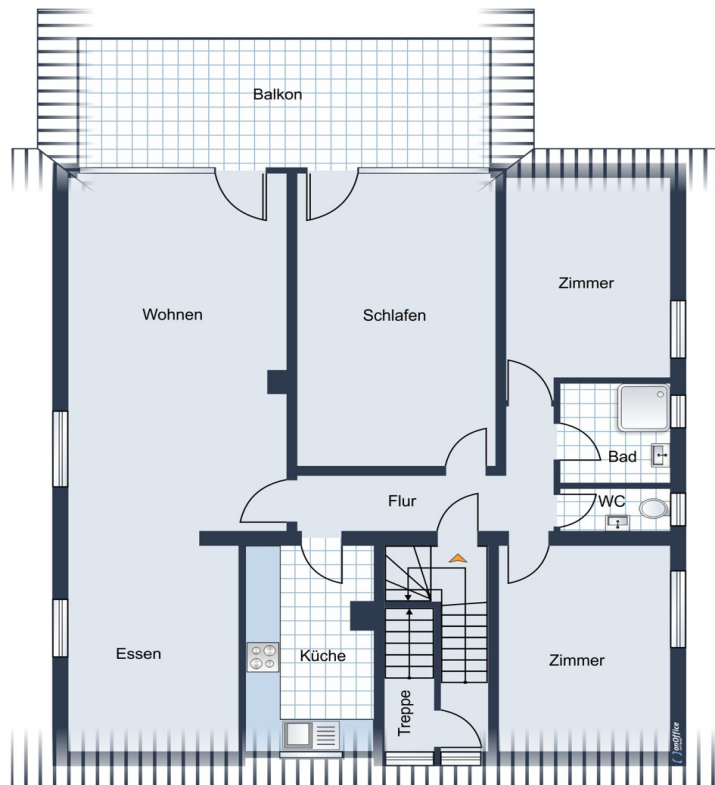


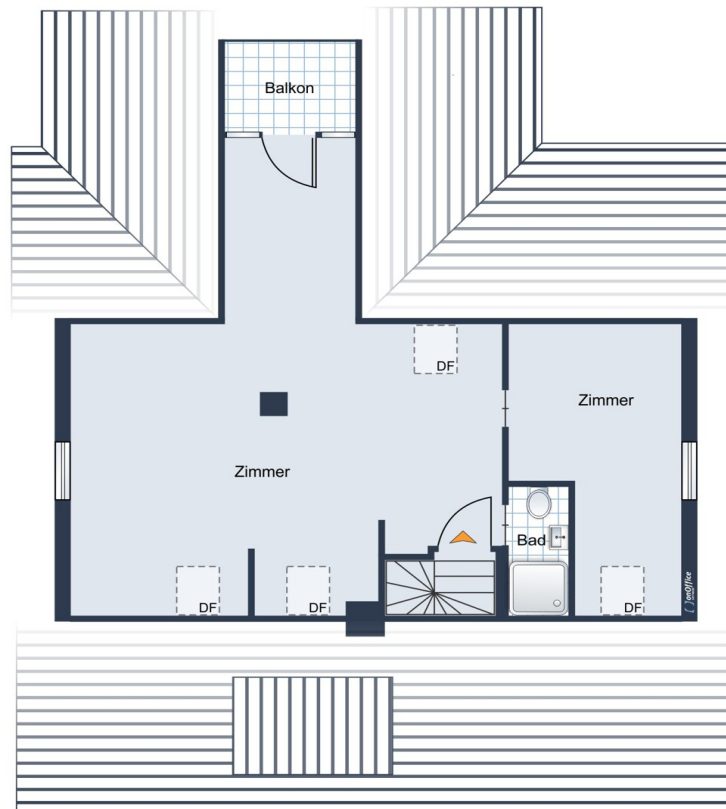
Codice oggetto: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

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: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

Una prima impressione

Mehrfamilienhaus mit Wohnvielfalt – großzügig, modernisiert, Anlage und Wohnen möglich

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 präsentiert sich als vielseitige Immobilie mit großzügigem Raumangebot und einer begehrten Lage mit Blick in die Rheinebene. Die Gesamtwohnfläche von ca. 354 m² verteilt sich auf insgesamt 13 gut geschnittene und lichtdurchflutete Zimmer, wodurch verschiedene Nutzungskonzepte denkbar sind – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Selbstnutzung mit Vermietungsoptionen, oder als reine Kapitalanlage. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 275 m² und bietet ausreichend Rückzugs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus besteht aus mehreren Wohneinheiten, die aktuell vermietet sind, es gibt jedoch schon eine Teilungserklärung um in Eigentumswohnungen umzuwandeln, was Flexibilität für zukünftige Eigentümer sicherstellt. Jede Wohneinheit verfügt entweder über einen Balkon oder eine Terrasse, die jeweils eindrucksvolle Aussichten in die Rheinebene ermöglichen.

Die acht Schlafzimmer bieten auch für größere Familien oder Wohngemeinschaften ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Vier Tageslichtbäder sind jeweils komfortabel ausgestattet und sorgen für eine angenehme Raumatmosphäre. Die vorhandenen Küchen ergänzen das durchdachte Raumkonzept und bieten Platz für gemeinsame Kochmomente. Hochwertiges Parkett und gepflegte Fliesenböden in den Wohn- und Badbereichen unterstreichen die Ausstattung auf normalem Niveau.

Das Objekt wurde stets instandgehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Zuge regelmäßiger Modernisierungsmaßnahmen wurden unter anderem 2010 neue Fenster im Teilbereich der Wohnungen eingebaut und 2013 erfolgte die umfassende Sanierung eines Dachgeschosssteils inklusive neuer Fenster, Modernisierung von Bad, Boden und Elektrik. Die Zentralheizung wurde 2018 erneuert und sorgt für zuverlässige und effiziente Wärme in allen Wohnbereichen.

Zusätzlicher Stauraum steht im Keller bereit. Drei Außenstellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner. Damit wird der Komfort auch hinsichtlich infrastruktureller Aspekte weiter erhöht.

Das Haus liegt verkehrsgünstig und hat eine attraktive Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. sind bequem erreichbar. Die ansprechende Aussichtslage trägt zu einer besonderen Wohnqualität bei.

Hier bietet sich eine seltene Gelegenheit, ein gut konzipiertes und vielseitig nutzbares Mehrfamilienhaus in gepflegtem Zustand zu erwerben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses außergewöhnlichen Angebotes zu überzeugen.

Aktuell sind alle Wohnungen vermietet.

Codice oggetto: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

Dettagli dei servizi

- 3 Balkone**
- Tageslichtbäder**
- Parkett**
- Fliesen**
- Küchen**
- Keller**
- 3 PKW Stellplätze**

Codice oggetto: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

Tutto sulla posizione

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

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in bester Lage im beliebtem Stadtteil Varnhalt im romantischen Rebland. Die Gemeinde liegt ca. 6 Km vom Baden-Badener Stadtzentrum entfernt in ruhiger Lage, umgeben von einer bezaubernden Naturlandschaft.

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: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.12.2029.
Endenergiebedarf beträgt 106.90 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 ein 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 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: 25011036 - 76534 Baden-Baden / Varnhalt

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