

Baden-Baden / Lichtental

# Appartamento moderno, luminoso, spazioso e di alta qualità in un quartiere di Baden-Baden

**Codice oggetto: 25011025**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 553.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtenthal

- 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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtenthal**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25011025</b>
Superficie netta	<b>ca. 117 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>2014</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x Parcheggio interrato</b>

Prezzo d'acquisto	<b>553.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 15 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Balcone</b>

Codice oggetto: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtenthal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.03.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## La proprietà



Codice oggetto: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## La proprietà



Codice oggetto: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## La proprietà



Codice oggetto: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## La proprietà



Codice oggetto: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## La proprietà



Codice oggetto: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## La proprietà



Codice oggetto: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## 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:

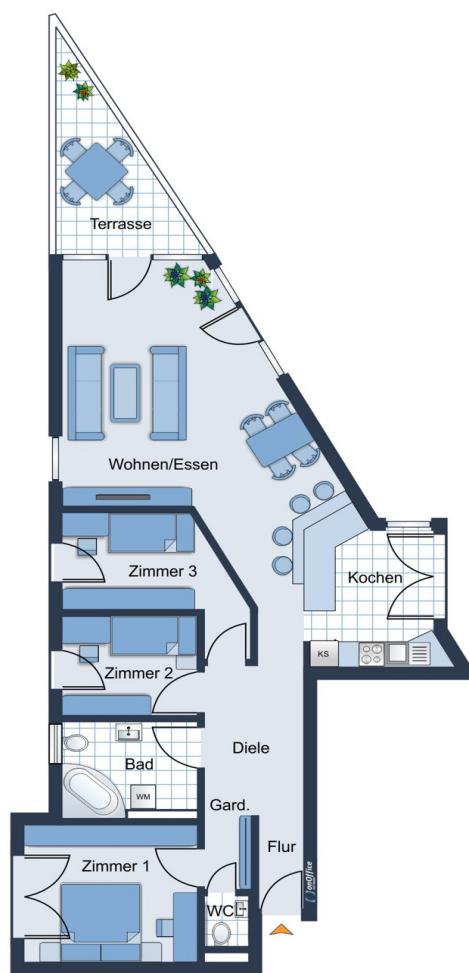
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## 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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtenthal**

## Una prima impressione

Comodo soggiorno con ascensore e balcone soleggiato in un appartamento ben tenuto. Questo grazioso trilocale di circa 117 m<sup>2</sup> di superficie abitabile si trova in un moderno edificio costruito nel 2014, che vanta finiture di alta qualità e un aspetto generale molto curato. Situato al primo piano, l'appartamento è facilmente raggiungibile tramite un ampio ascensore. È ideale per single e coppie, nonché per acquirenti esigenti che apprezzano un ambiente luminoso e adatto ad anziani e disabili. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un accogliente corridoio, da cui si accede a tutte le altre stanze. La planimetria ben progettata suddivide la zona giorno in un ampio soggiorno, una camera da letto, una stanza aggiuntiva (adatta come studio) e una cucina a pianta aperta. La zona giorno e pranzo è di ampie dimensioni e beneficia di finestre a tutta altezza che forniscono un'ottima luce naturale. Da qui si accede all'ampio balcone, che offre ampi posti a sedere e crea le condizioni ideali per rilassarsi all'aperto. La cucina attrezzata con elettrodomestici di alta qualità è discretamente integrata nella zona giorno e soddisfa i moderni standard di comfort e design. Il luminoso bagno colpisce per la sua spaziosità e funzionalità: una cabina doccia, un doppio lavabo e raffinati sanitari in ceramica creano un'atmosfera piacevole. È disponibile anche un WC separato per gli ospiti. La camera da letto è spaziosa e offre ampio spazio per armadi e altri mobili. Un'altra stanza può essere utilizzata in modo flessibile come studio, camera degli ospiti o sala hobby. Il pregiato parquet in tutta la zona giorno garantisce un'atmosfera abitativa confortevole e una facile manutenzione. L'intero appartamento è progettato per essere facilmente accessibile, rendendolo adatto ad anziani e persone con disabilità, e ideale per persone con esigenze speciali. L'efficiente riscaldamento centralizzato garantisce il massimo comfort e temperature piacevoli tutto l'anno. L'immobile include due comodi posti auto sotterranei, che offrono un parcheggio sicuro e comodo direttamente nell'edificio. Sono inoltre disponibili un deposito biciclette in comune e una cantina. La posizione dell'appartamento offre ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, consentendo un rapido accesso a negozi, medici, ristoranti e strutture per il tempo libero. La zona circostante è caratterizzata da un ambiente abitativo piacevole e da buone infrastrutture. In breve: questo appartamento combina finiture di alta qualità, ambienti luminosi e una planimetria ben progettata con comfort abitativo senza barriere architettoniche e un'architettura moderna. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita personalizzata e a scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà eccezionale.

Codice oggetto: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Dettagli dei servizi

- Alters und Behindertengerecht
- Personenaufzug
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Bodenebener Dusche und Doppelwaschbecken
- Gäste WC
- Balkon
- zwei Tiefgaragen-Stellplätze

**Codice oggetto: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## Tutto sulla posizione

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Thermalheilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort, sowie als Medien-, Kunst und internationale Festspielstadt. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt mit dem wohlerhaltenen Charme der Belle Epoche. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas und als Unesco Welterbe.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich unweit der Innenstadt im ruhigen und beschaulichen Stadtteil Lichtental, dieser wurde im Jahre 1909 eingemeindet. Hier könnten Sie sowohl die Ruhe und die Natur genießen und sind trotzdem in wenigen Schritten im Zentrum von Lichtental mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten und dem berühmten Kloster Lichtenthal der Söhne von Markgräfin Irmgard. Der berühmte Eckberg mit seinen Weinreben und der nahe liegende Wald ist auch ein idealer Aufgangspunkt für schöne Wanderung in der puren Natur. In die Innenstadt von Baden-Baden gelangen Sie entweder mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln aber auch bequem und beschaulich zu Fuß oder mit dem Rad durch die berühmte Lichtentaler Allee.

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: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtenthal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 25011025 - 76534 Baden-Baden / Lichtenthal**

## 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)