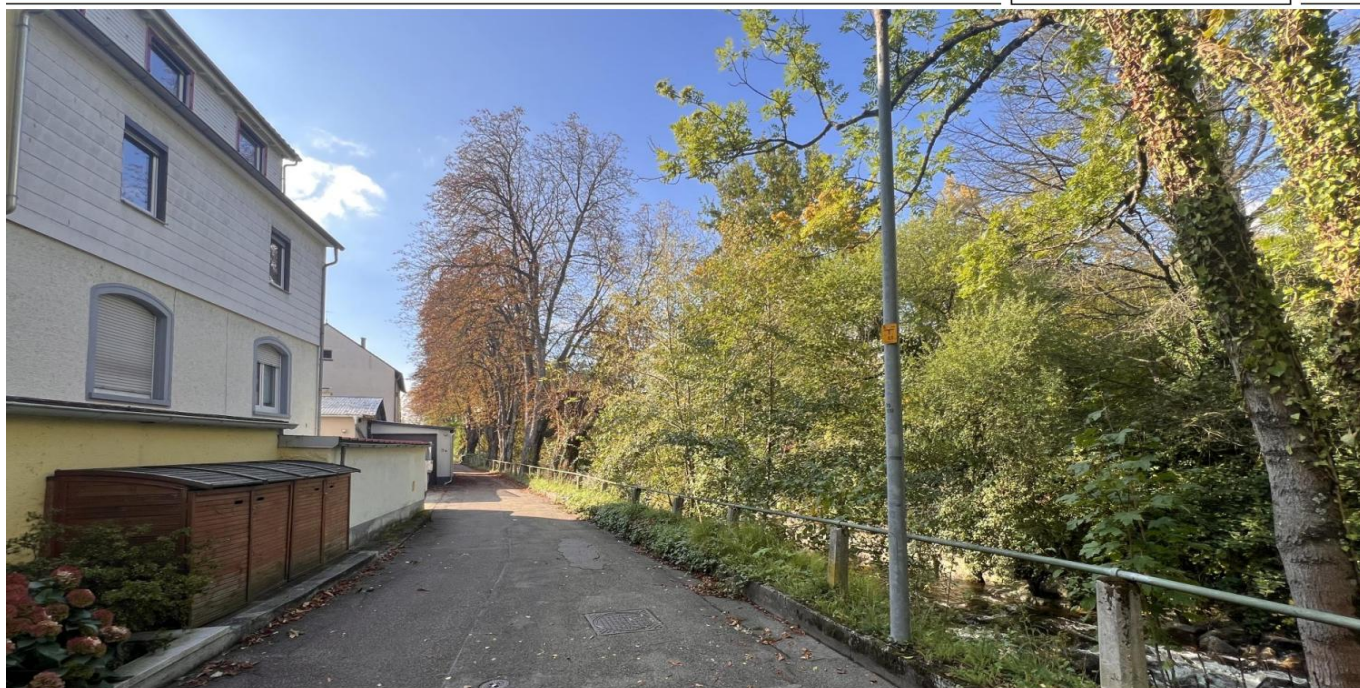


Baden-Baden

# Mehrfamilienhaus 3 Einheiten in ruhiger Lage von Baden-Baden Oos

Número da propriedade: 25011030



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

PREÇO DE COMPRA: 590.000 EUR • ÁREA: ca. 280 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 170 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## Numa vista geral

Número da propriedade	25011030
Área	ca. 280 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1920

Preço de compra	590.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 110 m²
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	203.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.10.2035	Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007



Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## O imóvel





Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## O imóvel





Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## O imóvel





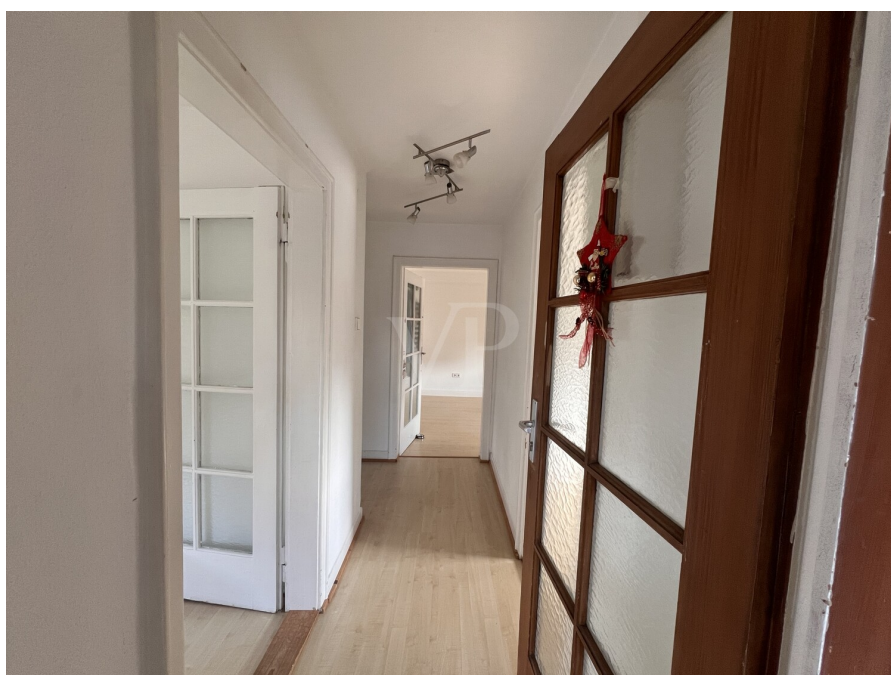
Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

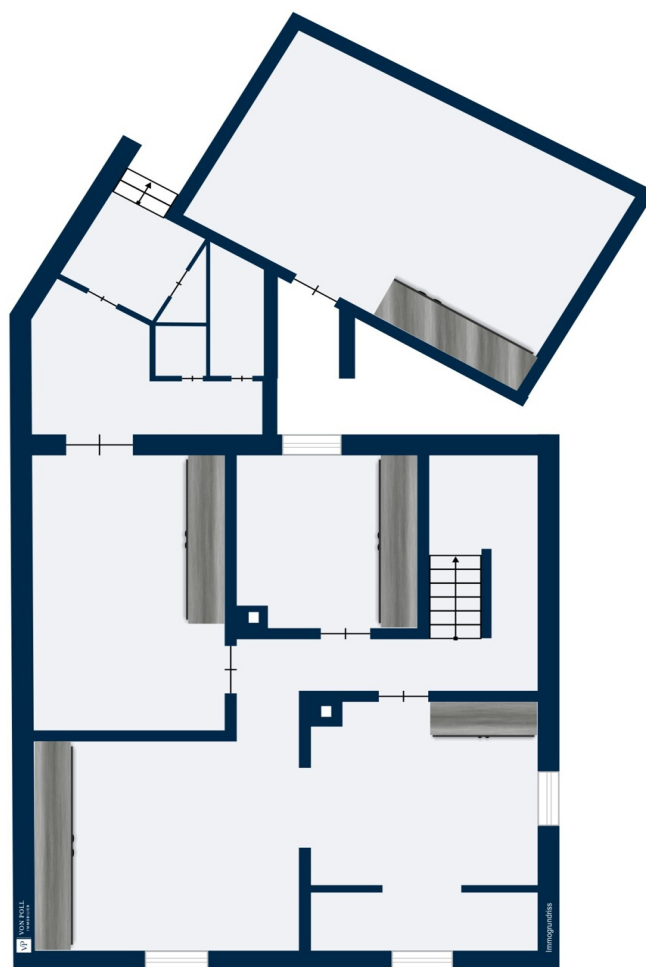
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

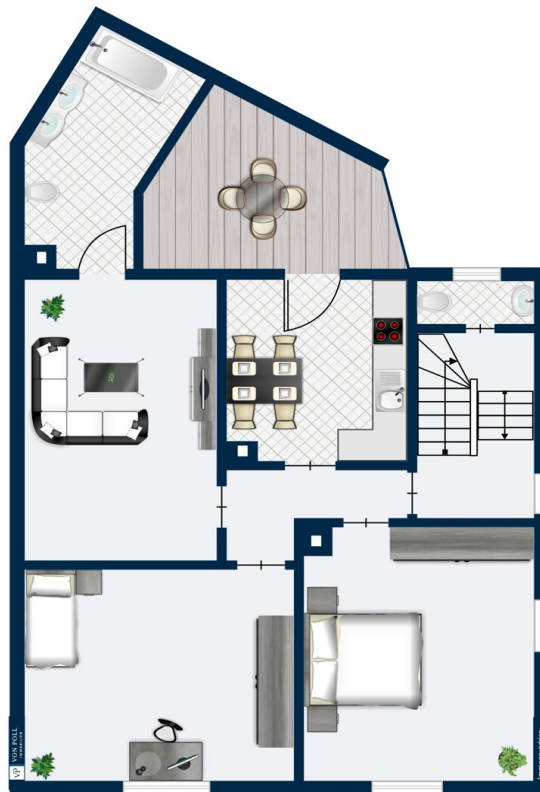


Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

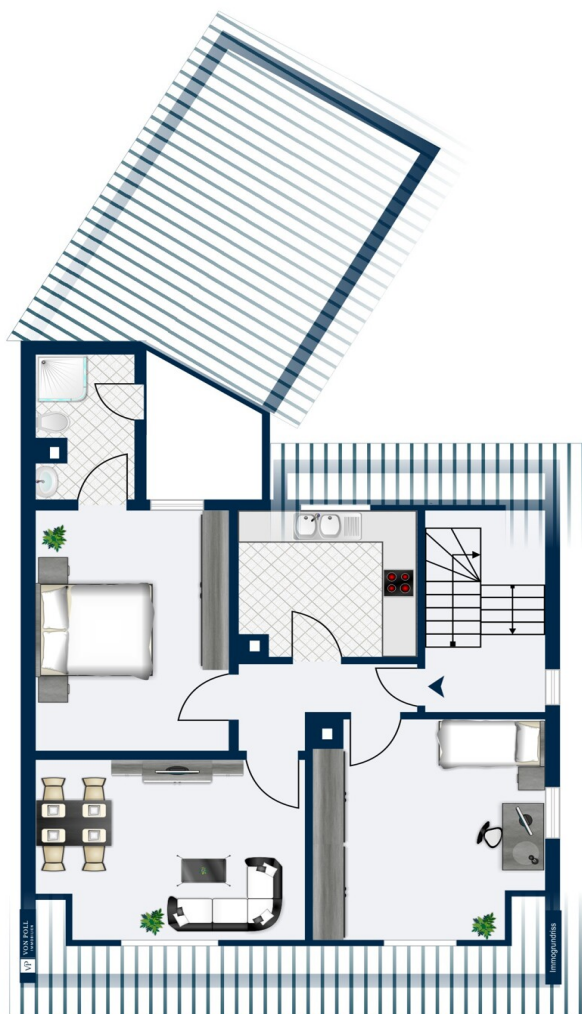
## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## Uma primeira impressão

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Wohnkomfort für Generationen oder zur Vermietung

Dieses modernisiert und gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1920 überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von etwa 280 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksgröße von ca. 170 m<sup>2</sup>. Über drei Wohneinheiten verteilt, präsentiert sich das Haus mit insgesamt neun Zimmern, darunter drei geräumige Schlafzimmer sowie drei moderne Badezimmer. Dank der umfassenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Inneren in den Jahren 2007 und 2010 das Dach befindet sich das Objekt in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand.

Zu den wesentlichen Modernisierungen zählen die Erneuerung der Heizung, Elektrik, Fenster und Bodenbeläge im Jahr 2007 sowie die Dachsanierung im Jahr 2010. Die Heizungsversorgung erfolgt zentral über eine moderne Zentralheizung, wodurch ein komfortables Wohnklima gewährleistet ist. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard normal, sodass die einzelnen Wohneinheiten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die zukünftigen Bewohner bieten.

Die drei separaten Wohnungen verfügen jeweils über ein modernes Tageslichtbad. Einige dieser Bäder sind mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet, die den Nutzwert und Komfort zusätzlich erhöht. Laminatböden in den Wohnräumen und attraktive Fliesen im Sanitärbereich sorgen für eine angenehme Atmosphäre und pflegeleichte Oberflächen. Für jede Wohnung steht zudem eine eigene Gästetoilette zur Verfügung. Praktische Rollläden an zahlreichen Fenstern ermöglichen einen flexiblen Sicht- und Sonnenschutz.

Alle Wohnungen sind durch das gepflegte Treppenhaus separat erreichbar und bieten somit auch vielfältige Nutzungsperspektiven – ob zur Eigennutzung, Teilvermietung oder als Mehrgenerationenhaus.

Das Haus liegt ruhig gelegen und zugleich zentral genug, um alle Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben, sodass sowohl das Zentrum als auch die umliegenden Stadtteile bequem erreichbar sind. Für Fahrzeuge stehen ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung.

Hier finden Sie ein traditionsreiches Mehrfamilienhaus, das dank seiner großzügigen Aufteilung und der modernen Ausstattung zahlreiche Wohn- und Nutzungskonzepte ermöglicht.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Lassen Sie sich vor Ort von den Qualitäten dieser Immobilie überzeugen und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses

modernisierte und gepflegte Haus bietet.



Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## Detalhes do equipamento

- Moderne Bäder mit tw Bodenebener Dusche
- Laminat
- Fliesen
- Einbauküche
- Separate Gästetoilette für jede Wohnung
- Rollläden

Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## Tudo sobre a localização

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 Epoque. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in dem Ortsteil Baden-Oos in der Nähe des Bahnhofes und nicht weit vom Zentrum von Baden-Baden entfernt.

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.

Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 203.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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 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.

Número da propriedade: 25011030 - 76532 Baden-Baden

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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