

**Baden-Baden**

# Helle 3 Zimmerwohnung nahe der Lichtentaler Allee

**Número da propriedade: 26011003**



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

**PREÇO DE COMPRA: 510.000 EUR • ÁREA: ca. 115 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26011003 - 76530 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: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Numa vista geral

Número da propriedade	26011003	Preço de compra	510.000 EUR
Área	ca. 115 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1999		

Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	112.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.09.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 26011003 - 76530 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:

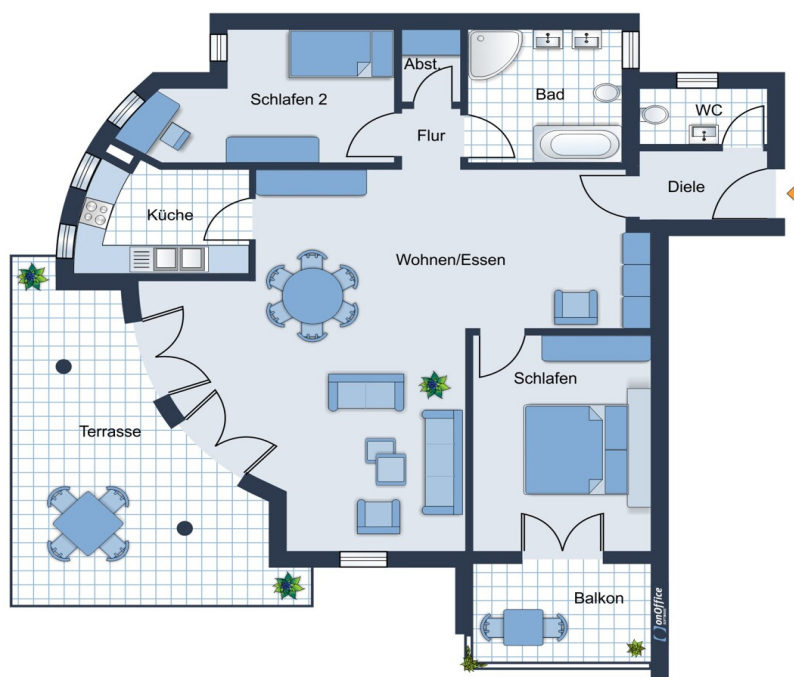
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 26011003 - 76530 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: 26011003 - 76530 Baden-Baden**

## Uma primeira impressão

**Helle Wohnung mit Terrasse und Balkon nahe Lichtentaler Allee genießen**

Diese großzügige Etagenwohnung bietet Ihnen auf circa 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und gepflegtes Zuhause. Das im Jahr 1999 errichtete Gebäude zeichnet sich durch eine moderne Architektur und einen sehr guten baulichen Zustand aus. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus und überzeugt durch ihre gehobene Ausstattungsqualität sowie zahlreiche durchdachte Details.

Die Immobilie umfasst insgesamt drei helle Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer. Die großzügige Raumgestaltung eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Ein besonderes Highlight ist das Hauptschlafzimmer, das über einen direkten Zugang zum Balkon verfügt. Von hier aus genießen Sie die entspannte Atmosphäre und einen angenehmen Ausblick. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht, während hochwertige Fliegengitter am Zugang zu Terrasse und Balkon zusätzlichen Komfort bieten. Teilweise elektrisch betriebene Rollläden unterstützen die flexible Lichtregulierung und erhöhen die Privatsphäre.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet zusammen mit der angrenzenden Terrasse das Herzstück der Wohnung. Die Terrasse dient als Erweiterung des Wohnzimmers und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Die Böden sind mit edlem Parkettboden sowie pflegeleichten Fliesen ausgestattet, die ein angenehmes Wohngefühl vermitteln und zugleich für Alltagstauglichkeit stehen.

Die moderne Einbauküche ist mit Markengeräten versehen und bietet genügend Arbeitsfläche für begeisterte Hobbyköche. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet und verfügt über ein Doppelwaschbecken sowie einen Spiegelschrank. Der Heizkörper im Bad eignet sich hervorragend zum Erwärmen von Handtüchern. Zusätzlich steht Ihnen eine praktische Gästetoilette zur Verfügung. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigener Kellerraum. Ein Stellplätze im Duplex-Doppelparker bietet eine sichere und komfortable Abstellmöglichkeit für Ihr Fahrzeug. Dank barrierefreiem Zugang und Personenaufzug gelangen Sie bequem von der Tiefgarage bis zu Ihrer Wohnung – ein entscheidender Vorteil für Menschen, die Wert auf Komfort und Mobilität legen. Der allgemeine Hauswirtschaftsraum hält Stellplätze für Waschmaschinen bereit und erhöht so den praktischen Nutzen des Hauses.

Der gepflegte Charakter des Gesamtobjekts wird durch gemeinschaftliche Einrichtungen und einen hochwertig ausgestatteten Eingangsbereich unterstrichen. Die durchdachte Raumaufteilung, die gehobene Ausstattungsqualität und zahlreiche Komfortmerkmale machen diese Wohnung zu einer attraktiven Wohnlösung für Anspruchsvolle.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Etagenwohnung mit barrierefreiem Zugang, Personenaufzug auch aus der Tiefgarage, großzügiger Terrasse und Balkon sowie

weiteren hochwertigen Ausstattungsdetails. Gern stehen wir Ihnen

**Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden**

## **Detalhes do equipamento**

- Parkettböden
- Fliesenböden
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie Doppelwaschbecken und Spiegelschrank
- Heizkörper im Bad geeignet Handtücher zu erwärmen
- Einbauküche mit Markengeräten
- Gästetoilette
- Terrasse und Balkon
- Kellerraum
- Duplex Stellplatz in der Tiefgarage
- Allgemeiner Hauswirtschaftsraum mit Stellplätzen für Waschmaschine
- Personenaufzug

**Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden**

## **Tudo sobre a localização**

**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 Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur bekannten Lichtentaler Allee und unweit des Zentrums. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig in 10-12 Minuten 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.**

**Número da propriedade: 26011003 - 76530 Baden-Baden**

## **Outras informações**

**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 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: 26011003 - 76530 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)**