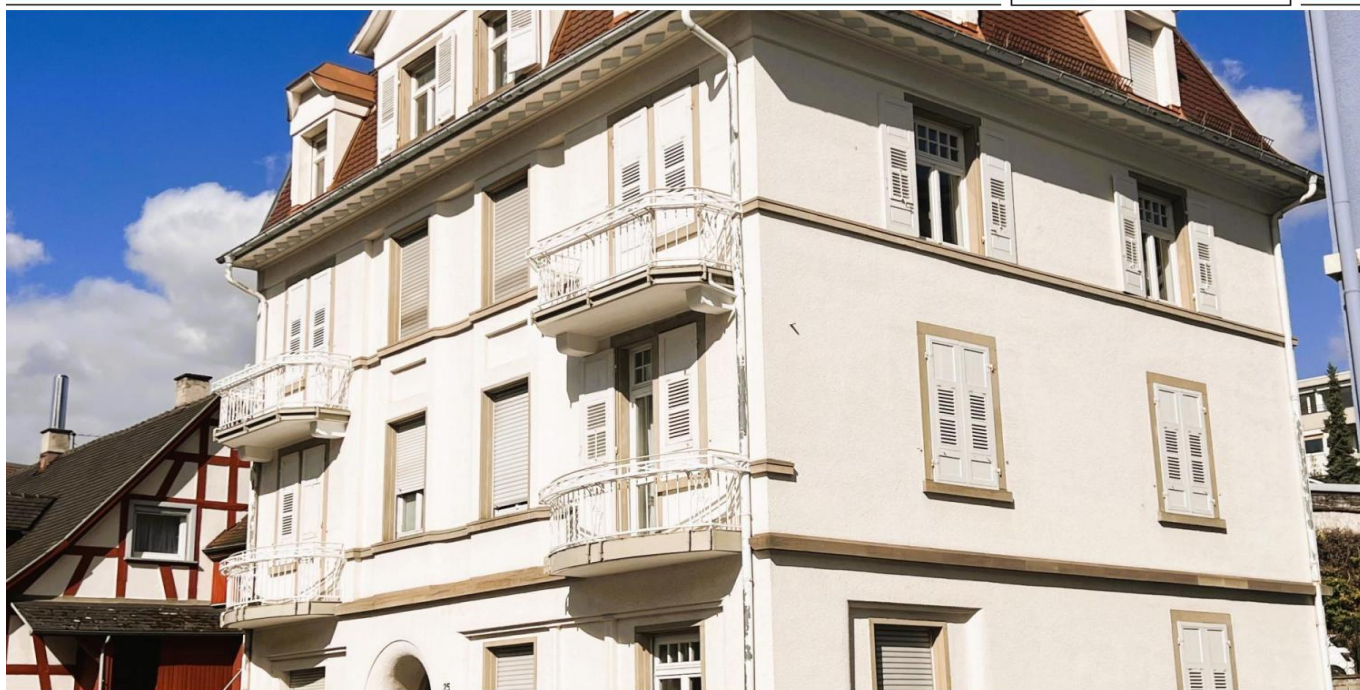


**Baden-Baden / Lichtental**

# Ansprechende helle Zwei Zimmerwohnung in Baden-Baden möbliert

*Número da propriedade: 26011008*



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

**PREÇO DE COMPRA: 215.000 EUR • ÁREA: ca. 65 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

- 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: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Numa vista geral

Número da propriedade	26011008	Preço de compra	215.000 EUR
Área	ca. 65 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Área útil	ca. 15 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1923		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	91.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.12.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## O imóvel



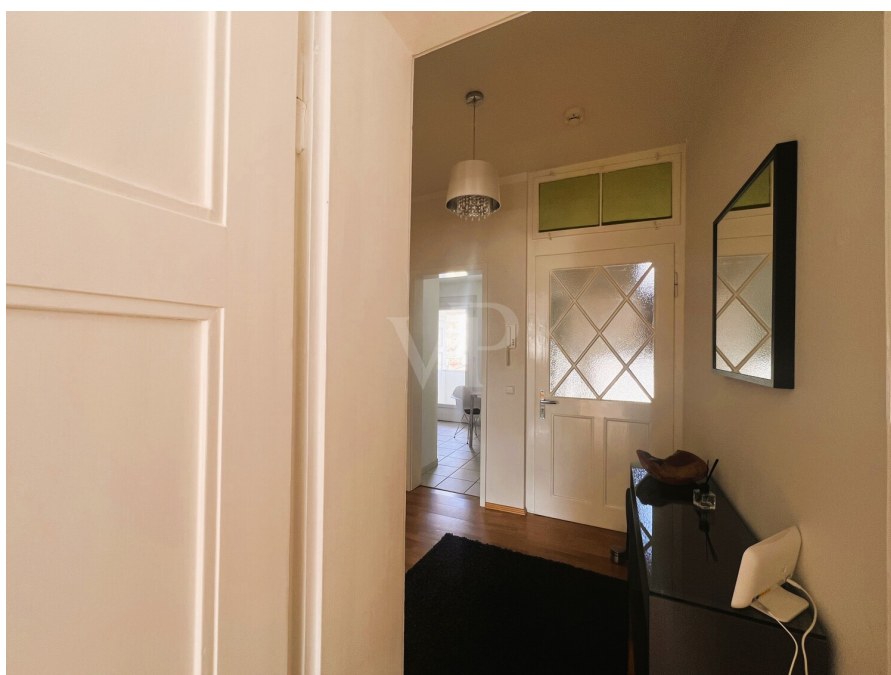
Número da propriedade: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## O imóvel



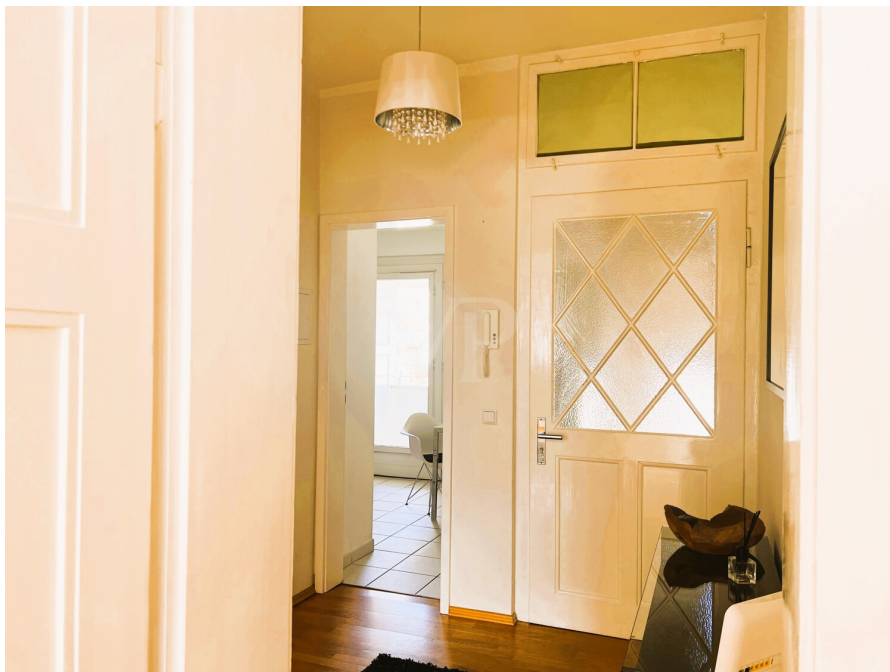
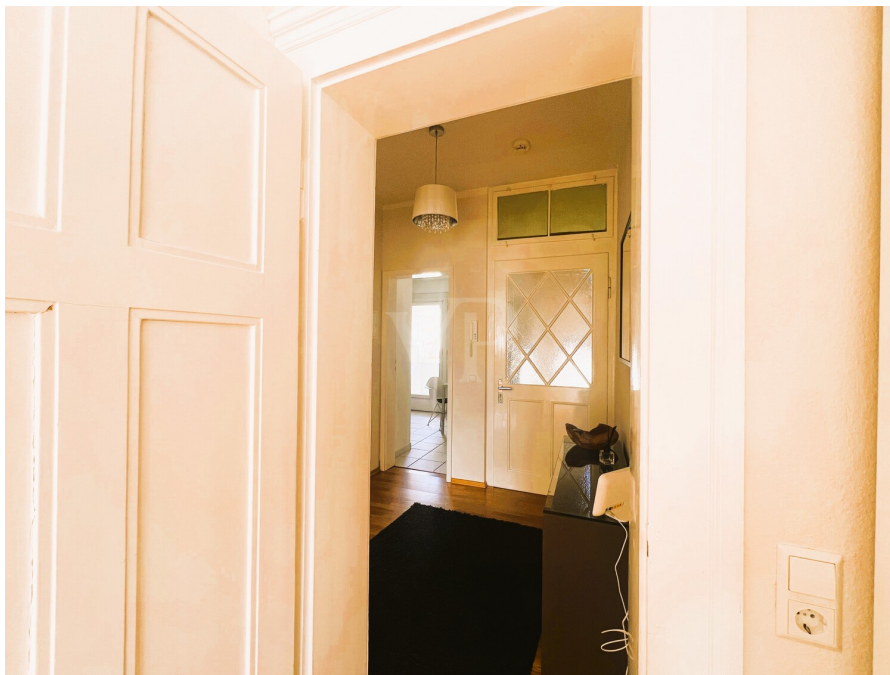
Número da propriedade: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## O imóvel



Número da propriedade: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## O imóvel



Número da propriedade: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## O imóvel



Número da propriedade: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## O imóvel



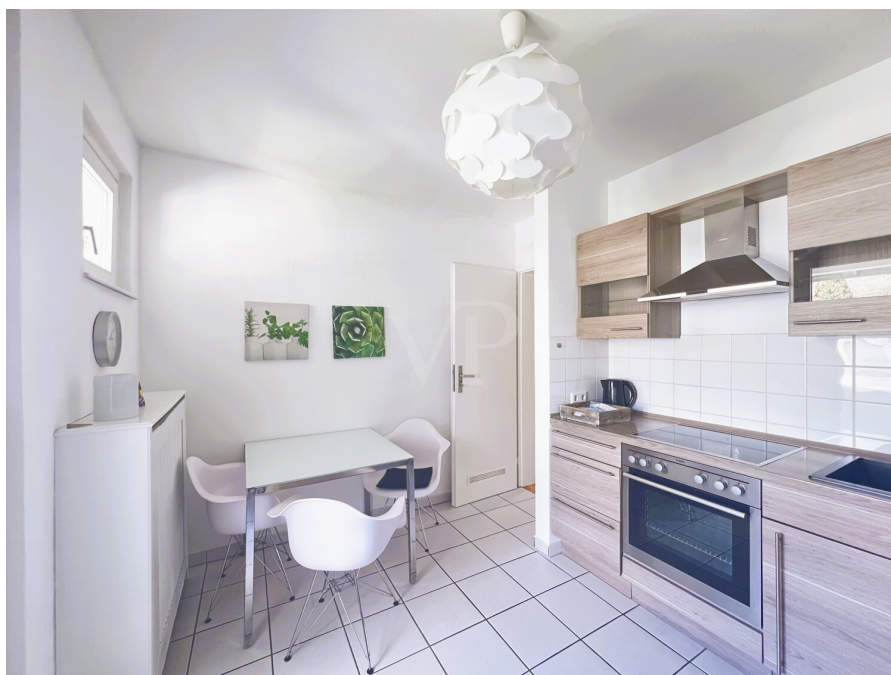
Número da propriedade: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## O imóvel



Número da propriedade: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## O imóvel



Número da propriedade: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP

VP www.von-poll.com

VP Tel. 07221 - 97 088 0 VP

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*

Número da propriedade: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## 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: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine gut möblierte Zwei Zimmerwohnung mit ca 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Baden-Baden- Lichtental. Die Wohnung befindet sich in der dritten Etage eines ansprechenden Hauses aus dem Jahr 1923. Die Wohnung besteht u.a durch die hohen Räume sowie die Ausstattung, wie beispielsweise Parkettböden. Durch die Lage bedingt haben Sie nahezu ganztägig Sonne und die Wohnung ist deshalb auch hell. Von der Wohnung aus haben Sie u.a. Aussicht auf die Lichtentaler Allee.

Durch die Möblierung kann sofort bewohnt oder aber vermietet werden.

**Número da propriedade: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## Detalhes do equipamento

- Bad
- Einbauküche
- Wohnzimmer möbliert
- Schlafzimmer möbliert
- Parkett
- Fliesen
- Stellplatz

**Número da propriedade: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## Tudo sobre a localização

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale 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 zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in Baden-Baden Lichtental, unweit der Lichtentaler Allee. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Zweimal wöchentlich findet am Kloster der Wochenmarkt statt.

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: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26011008 - 76534 Baden-Baden / Lichtental**

## 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)