

Baden-Baden

Großzügiges Dreifamilienhaus in Baden-Baden mit 2 Terrassen und Gartenbereich

Número da propriedade: 26011016



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 925.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m² • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 360 m²

Número da propriedade: 26011016 - 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: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Numa vista geral

Número da propriedade	26011016	Preço de compra	925.000 EUR
Área	ca. 240 m ²	Natureza	Morada multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	11	Área útil	ca. 120 m ²
Quartos	4	Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	3		
Ano de construção	1906		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	172.70 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	14.05.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2009

Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

O imóvel



Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

O imóvel



Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

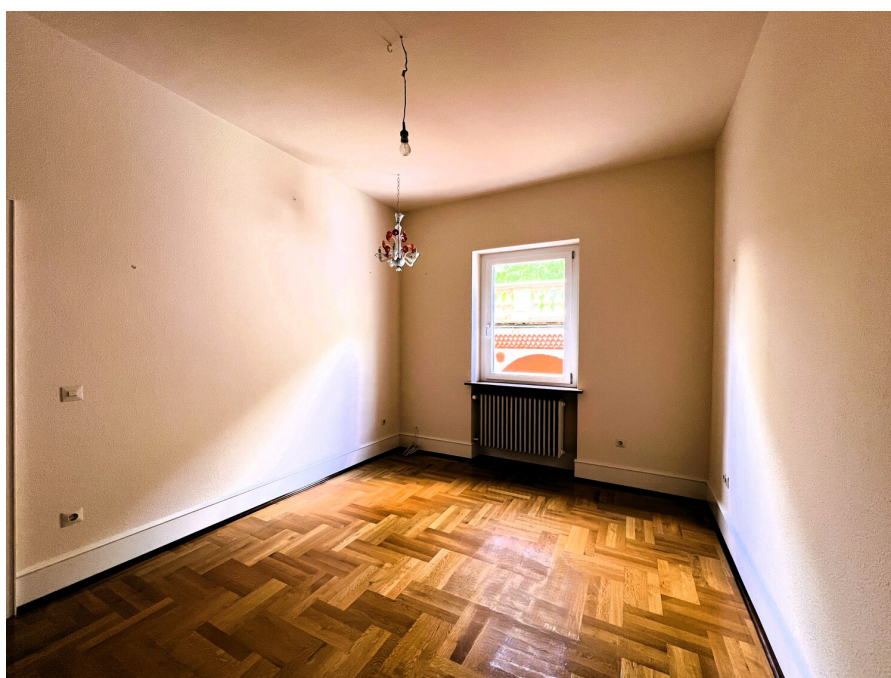
O imóvel



🏠 KI-basiertes Bild

Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

O imóvel



Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

O imóvel



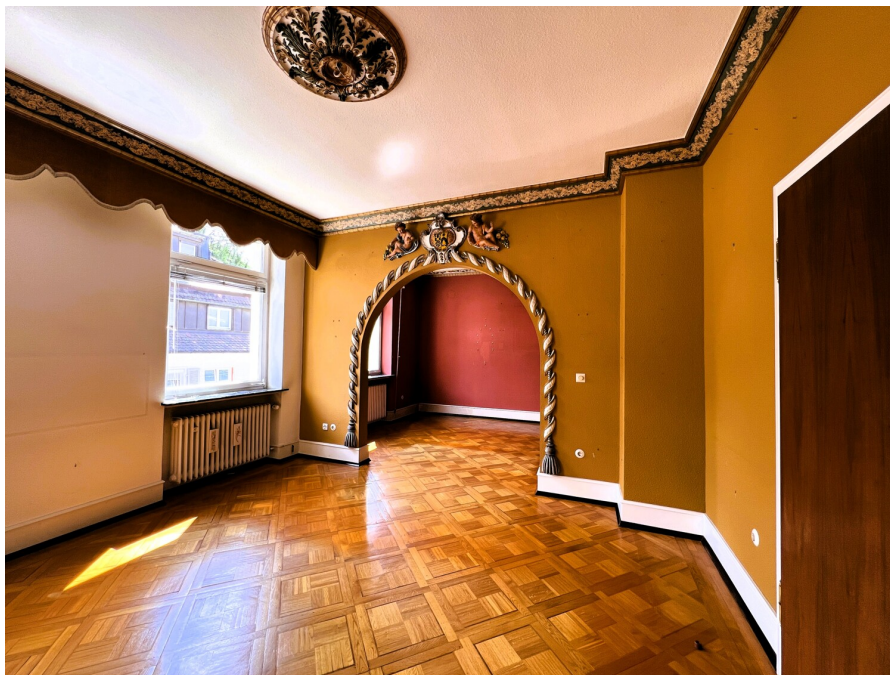
Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

O imóvel



Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

O imóvel



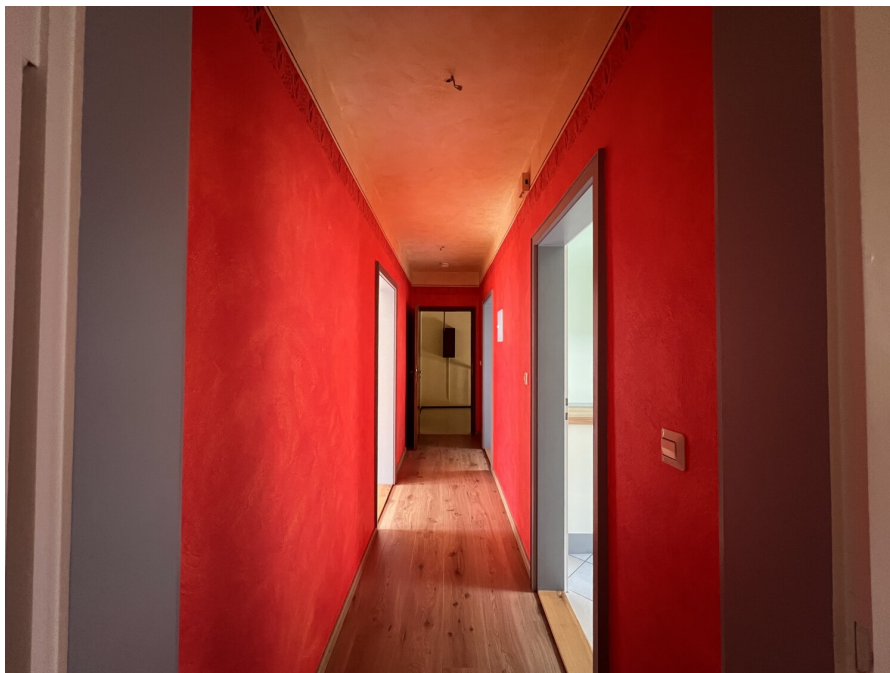
Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

O imóvel



Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

O imóvel



Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

O imóvel



Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

O imóvel



Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

O imóvel



Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

O imóvel



Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

O imóvel



Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

O imóvel



Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

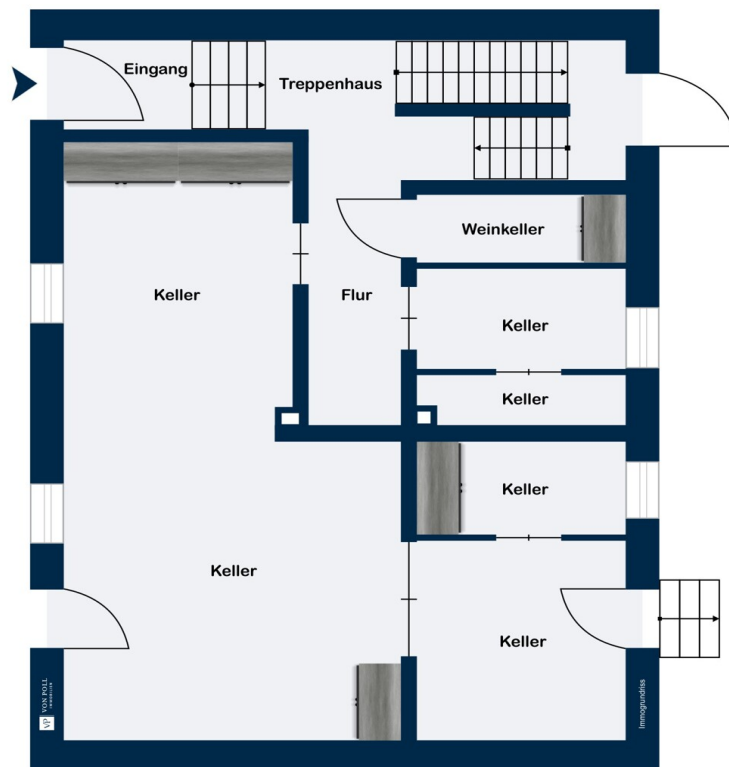


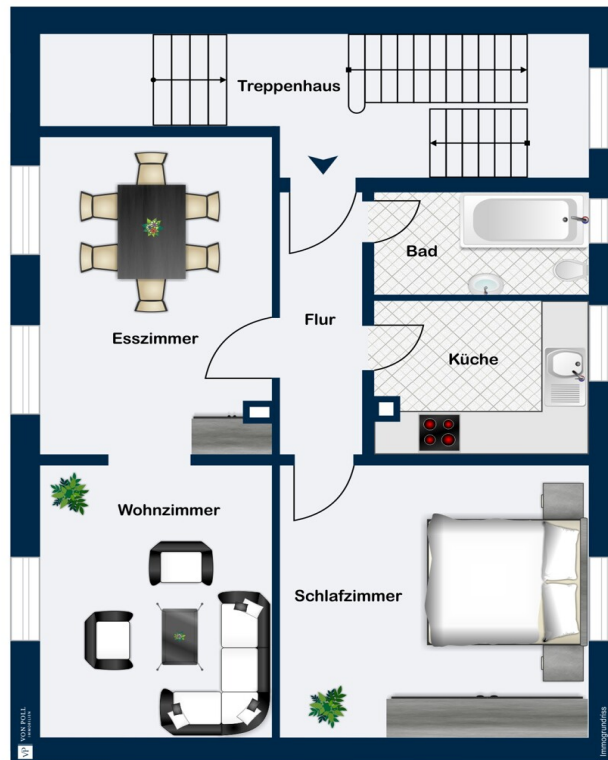
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
07221 / 97 088 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

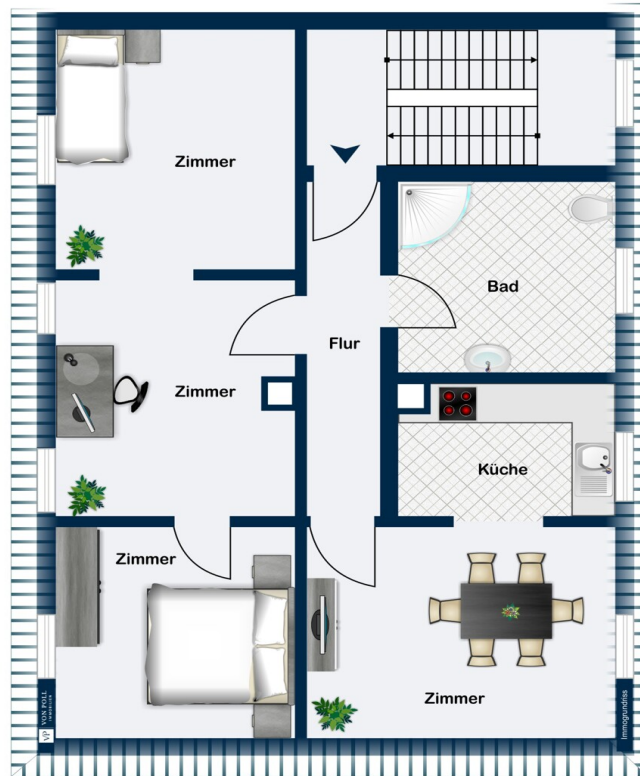
www.von-poll.com

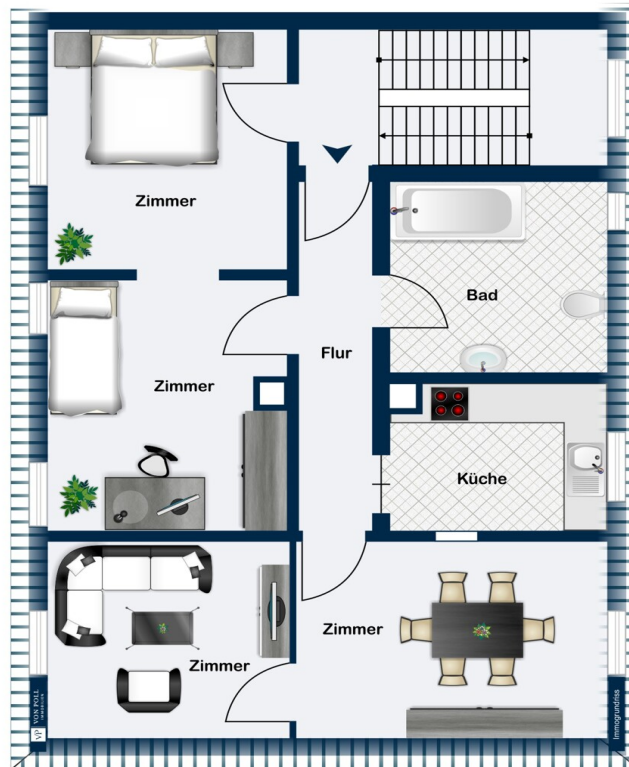
Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

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: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf drei Etagen. Mit seinen drei separaten Wohnungen ist das Objekt ideal für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Selbstnutzung und Teilvermietung.

Das Erdgeschoss teilt sich in ein helles Wohn- und Esszimmer, ein geräumiges Schlafzimmer, eine Küche und ein praktisches Tageslichtbad auf.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohnung, deren Mittelpunkt das geräumige Esszimmer bildet. An dieses schließt sich das Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kamin an, einem offenen Küchenbereich mit funktionaler Einbauküche, gefolgt von einem Schlafzimmer sowie einem Gäste- Arbeitszimmer und einem Tageslichtbad.

Das Dachgeschoss bietet durch seine vier Zimmer besonders viel Flexibilität; hier befinden sich ein einladendes Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein separates Arbeitszimmer für das Homeoffice sowie eine moderne Einbauküche und ein Tageslichtbad.

Der Außenbereich dieser Immobilie ist besonders vielseitig gestaltet und optimal zugänglich. Ein großer Vorteil ist der direkte Ausgang vom zentralen Treppenhaus, über den alle Bewohner des Hauses den Garten bequem erreichen können. Im Untergeschoss war eine Malerwerkstatt eingerichtet diese Räume können durchaus wieder als Werkstatt oder für ein Hobby mit entsprechendem Platzbedarf genutzt werden.

Der untere Terrassenbereich ist direkt aus dem Untergeschoss zugänglich und verfügt über eine große, überdachte Sommerlounge. Sie bietet einen geschützten, wetterunabhängigen Platz für gemütliche Abende im Freien. Der obere Terrassenbereich schließt direkt an den Garten an und lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein. Ein eigener PKW-Stellplatz befindet sich praktisch direkt vor dem Haus und rundet das Angebot ab. Dieses Haus überzeugt durch seine solide Aufteilung und den hervorragenden Außenbereich. Dank der kurzen Wege in den Garten und der wettergeschützten Sommerlounge bietet die Immobilie eine hohe Lebensqualität für alle Generationen unter einem Dach.

Número da propriedade: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Detalhes do equipamento

- **Teilweise Marmorstufen im Treppenhaus**
- **Parkettböden**
- **Fliesenböden**
- **Vollholztüren**
- **Dachgeschoss hochwertiger Laminat Dielen Boden**
- **massive Vollholztreppe**
- **3 Tageslichtbäder mit Wanne oder Dusche**
- **Holzfenster (1998)**
- **Kunststoff-Fenster Isolierverglast (2008)**
- **Holz Klappläden**
- **Heizung Bj 2009**
- **1 vollausgestattete, moderne Einbauküche**
- **Stuckverzierungen**
- **Offener Kamin**
- **2 Terrassen**
- **Geräumiger, überdachter Loungebereich**
- **Garten**
- **Werkstattraum**
- **Weinkeller**
- **Wallbox Leitung mit eigenem Zähler vorbereitet**
- **1 Stellplatz**

Número da propriedade: 26011016 - 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.

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße von Baden-Baden. Die Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Die Innenstadt von Baden-Baden mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten erreicht man gut und bequem. In der Nähe befindet sich eine Grund- und Hauptschule sowie eine Berufsschule.

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: 26011016 - 76530 Baden-Baden

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26011016 - 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

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

www.von-poll.com