Baden-Baden

Mehrfamilienhaus 3 Einheiten in ruhiger Lage von Baden-Baden Oos

Objektnummer: 25011030



KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 170 m²

Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Auf einen Blick

Objektnummer	25011030
Wohnfläche	ca. 232 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1920

Kaufpreis	480.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.10.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	203.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

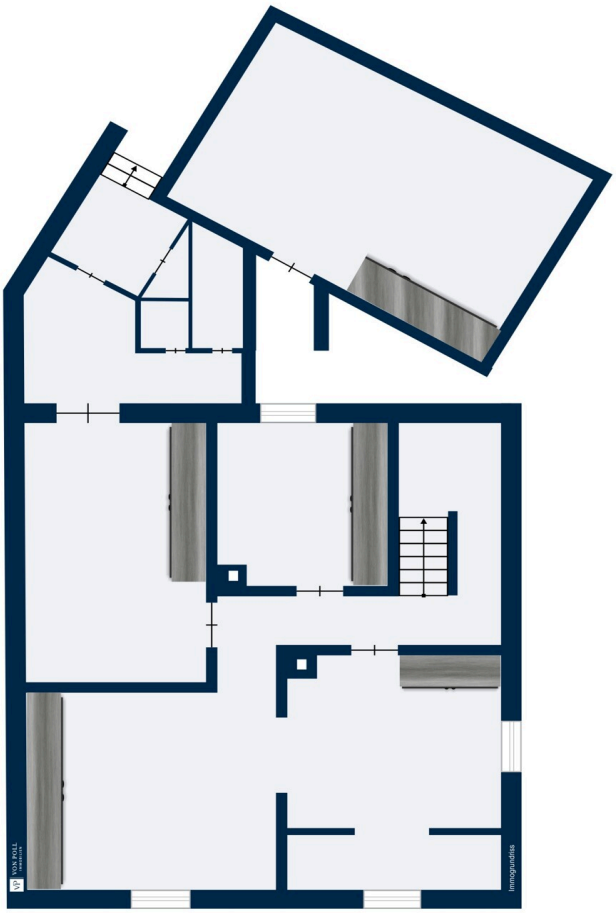
Die Immobilie



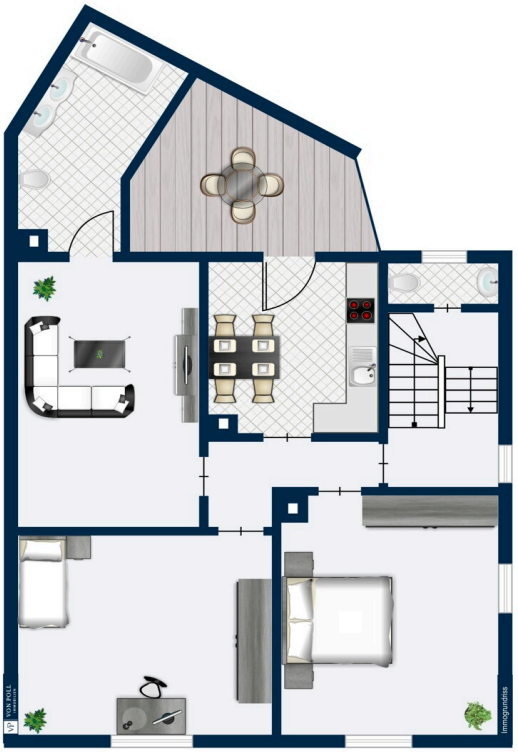


Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Ein erster Eindruck

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 232 m² und eine Grundstücksgröße von ca. 170 m². 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.

Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Alles zum Standort

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.

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.

Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Sonstige Angaben

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 ein 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.

Objektnummer: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden
Tel.: +49 7221 - 97 088 0
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com