Baden-Baden

Apartment building with 3 units in a quiet location in Baden-Baden Oos

Property ID: 25011030



PURCHASE PRICE: 480.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 232 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 170 m²

Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

At a glance

Property ID	25011030
Living Space	ca. 232 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1920

Purchase Price	480.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 90 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	27.10.2035

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	203.7 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

The property





Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

The property





Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

The property





Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

The property





Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

The property





Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

The property





Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

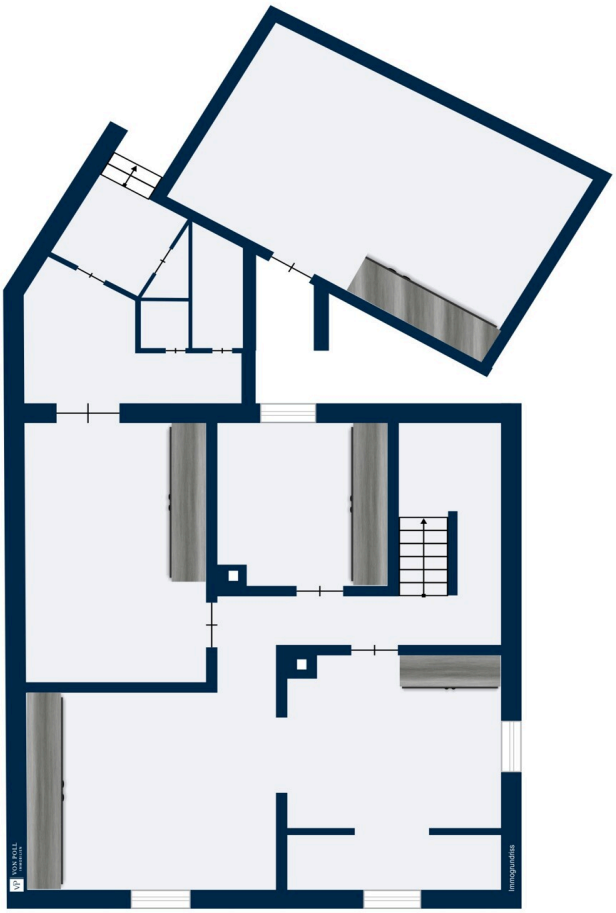
The property



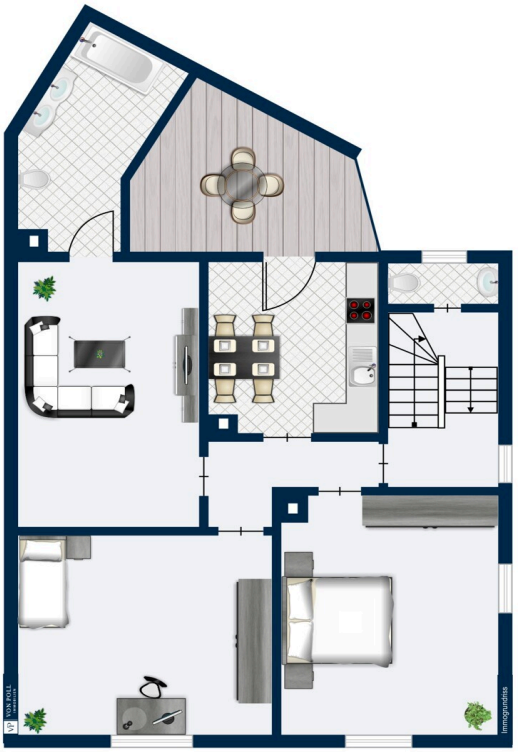


Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

A first impression

Spacious multi-family home offering comfortable living for all generations or suitable for rental. This modernized and well-maintained multi-family home, built in 1920, boasts a generous living area of approximately 280 m² and a plot size of approximately 170 m². Spread across three apartments, the house offers a total of nine rooms, including three spacious bedrooms and three modern bathrooms. Thanks to comprehensive modernization and renovation work carried out in 2007 and 2010, including the roof, the property is in a contemporary and well-maintained condition. Key modernizations included the renewal of the heating system, electrical wiring, windows, and flooring in 2007, as well as roof renovation in 2010. Heating is provided centrally via a modern central heating system, ensuring a comfortable living environment. The quality of the fixtures and fittings is standard, offering a variety of design options for future residents in each apartment. Each of the three separate apartments features a modern bathroom with natural light. Some of these bathrooms feature a walk-in shower, further enhancing their usability and comfort. Laminate flooring in the living areas and attractive tiles in the bathrooms create a pleasant atmosphere and easy-to-clean surfaces. Each apartment also has its own guest toilet. Practical roller shutters on numerous windows provide flexible privacy and sun protection. All apartments are accessible separately via the well-maintained stairwell, offering diverse usage options – whether for personal use, partial rental, or as a multi-generational home. The building is situated in a quiet location, yet central enough to allow easy walking access to all essential shops. Public transportation is readily available, providing convenient access to both the city center and surrounding neighborhoods. Ample public parking is available nearby. This traditional apartment building, with its spacious layout and modern amenities, offers a variety of living and usage concepts. We would be happy to provide you with further information and arrange a viewing appointment. See for yourself the qualities of this property and discover the many possibilities that this modernized and well-maintained house offers.

Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Details of amenities

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

Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

All about the location

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.

Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 203.70 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Rainer Harter

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com