Baden-Baden

Immeuble de 3 appartements situé dans un quartier calme de Baden-Baden Oos

CODE DU BIEN: 25011030



PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 232 m^2 • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 170 m^2

CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25011030
Surface habitable	ca. 232 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1920

Prix d'achat	480.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 90 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.10.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	203.7 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

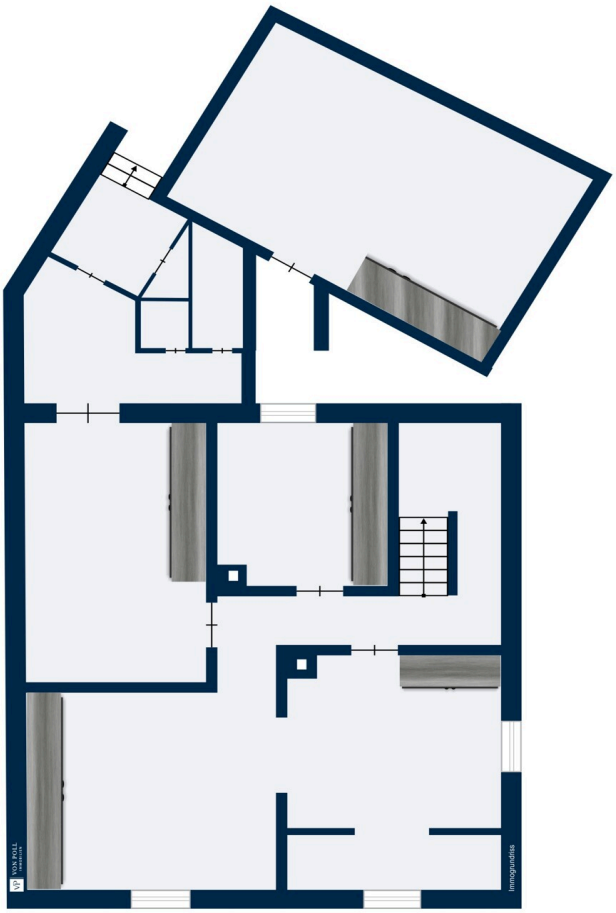
La propriété



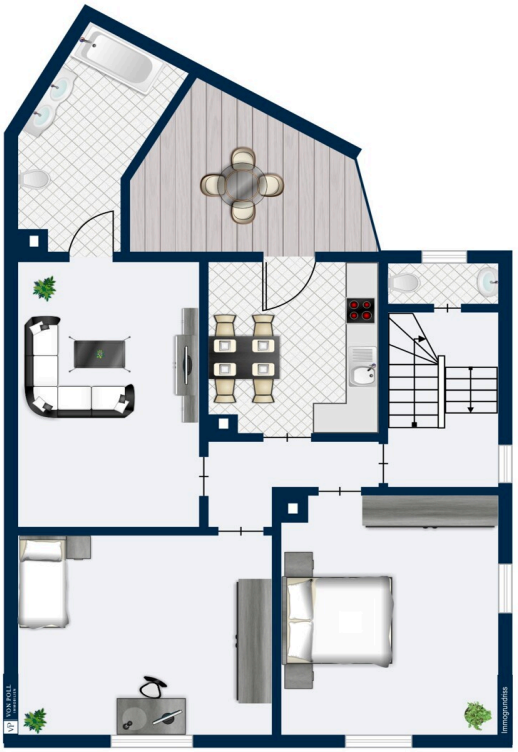


CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Une première impression

Spacieuse maison multifamiliale offrant un cadre de vie confortable pour toutes les générations ou idéale pour la location. Cette maison multifamiliale modernisée et bien entretenue, construite en 1920, bénéficie d'une généreuse surface habitable d'environ 280 m² et d'un terrain d'environ 170 m². Répartie sur trois appartements, elle offre un total de neuf pièces, dont trois chambres spacieuses et trois salles de bains modernes. Grâce à d'importants travaux de modernisation et de rénovation réalisés en 2007 et 2010, incluant la toiture, la propriété est en excellent état. Les principales modernisations ont porté sur le remplacement du système de chauffage, du câblage électrique, des fenêtres et des sols en 2007, ainsi que sur la rénovation de la toiture en 2010. Le chauffage est assuré par un système central moderne, garantissant un confort optimal. Les équipements et les finitions sont de qualité standard, offrant ainsi un large choix d'options d'aménagement pour chaque appartement. Chacun des trois appartements dispose d'une salle de bains moderne et lumineuse. Certaines salles de bains sont équipées d'une douche à l'italienne, pour un confort et une fonctionnalité accrus. Le parquet stratifié des pièces à vivre et le carrelage élégant des salles de bains créent une ambiance agréable et facilitent l'entretien. Chaque appartement dispose également de toilettes pour invités. Des volets roulants pratiques sur de nombreuses fenêtres offrent une protection solaire et une intimité modulable. Tous les appartements sont accessibles individuellement par un escalier bien entretenu, offrant ainsi diverses possibilités d'utilisation : usage personnel, location partielle ou logement intergénérationnel. L'immeuble est situé dans un quartier calme, tout en étant suffisamment central pour permettre un accès facile à pied à tous les commerces essentiels. Les transports en commun sont facilement accessibles, permettant de rejoindre aisément le centre-ville et les quartiers environnants. Un grand parking public se trouve à proximité. Cet immeuble d'appartements traditionnel, avec ses espaces généreux et ses équipements modernes, offre une grande variété de possibilités d'aménagement. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite. Venez constater par vous-même les qualités de ce bien et découvrir les nombreuses possibilités qu'offre cette maison modernisée et bien entretenue.

CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Rainer Harter

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com