Baden-Baden

Edificio residenziale con 3 unità in posizione tranquilla a Baden-Baden Oos

Codice oggetto: 25011030



PREZZO D'ACQUISTO: 480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 232 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 170 m²

Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25011030
Superficie netta	ca. 232 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1920

Prezzo d'acquisto	480.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	27.10.2035

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	203.7 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

La proprietà

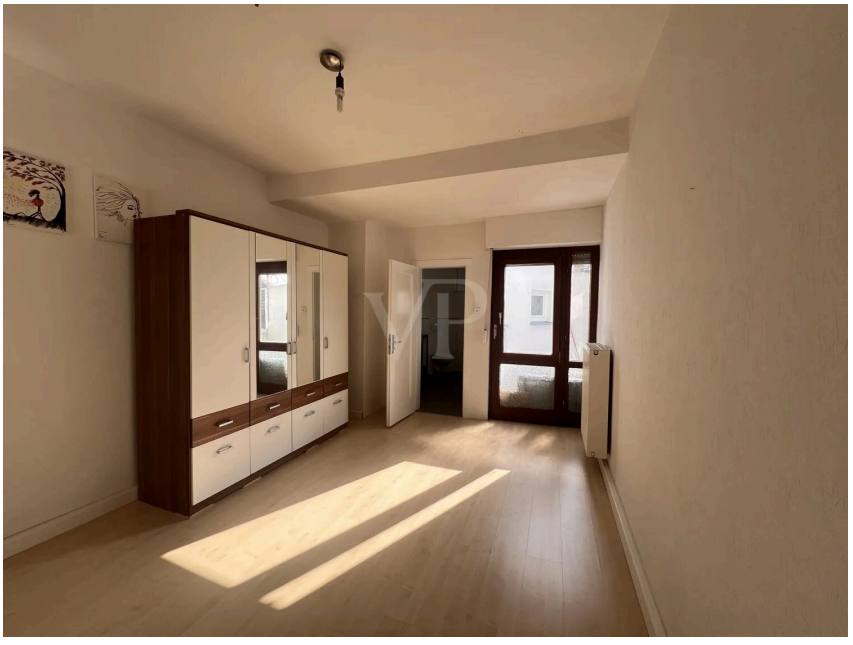




Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

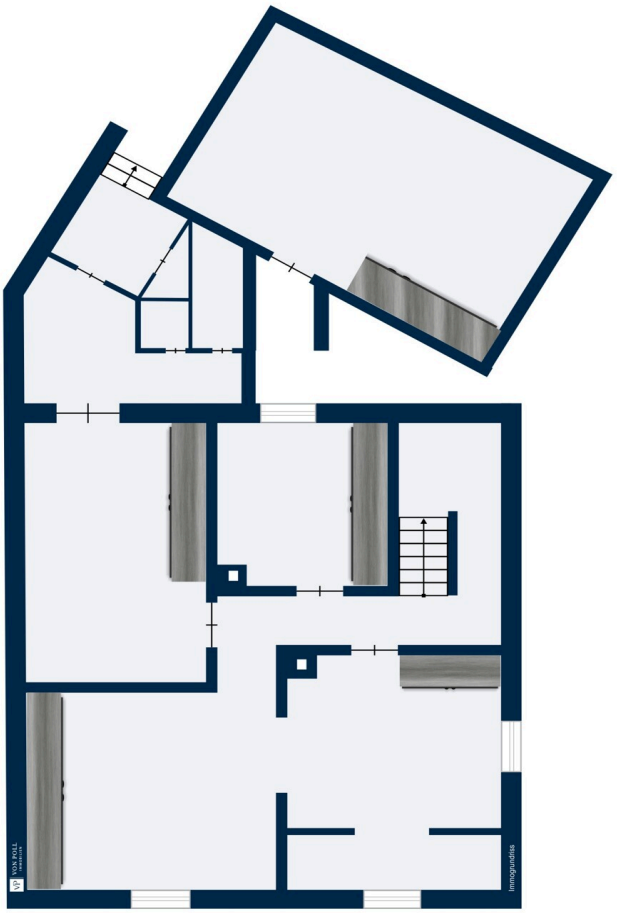
La proprietà



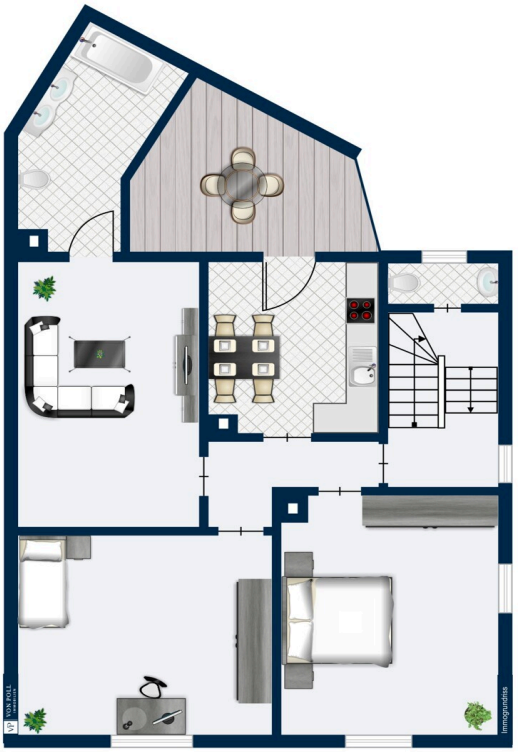


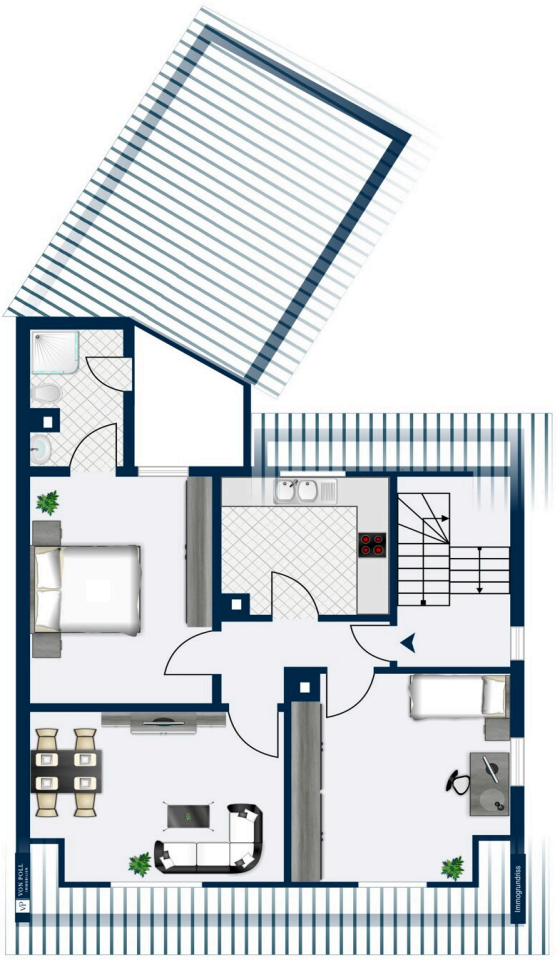
Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Una prima impressione

Ampia casa plurifamiliare che offre una vita confortevole per tutte le generazioni o adatta all'affitto. Questa casa plurifamiliare modernizzata e ben tenuta, costruita nel 1920, vanta un'ampia superficie abitabile di circa 280 m² e un terreno di circa 170 m². Distribuita su tre appartamenti, la casa offre un totale di nove stanze, tra cui tre spaziose camere da letto e tre bagni moderni. Grazie ai lavori di ammodernamento e ristrutturazione completi eseguiti nel 2007 e nel 2010, incluso il tetto, l'immobile si presenta in condizioni moderne e ben tenute. I principali interventi di ammodernamento hanno incluso il rinnovo dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico, degli infissi e dei pavimenti nel 2007, nonché la ristrutturazione del tetto nel 2010. Il riscaldamento è centralizzato tramite un moderno impianto di riscaldamento centralizzato, garantendo un ambiente abitativo confortevole. La qualità degli infissi e degli accessori è standard, offrendo una varietà di opzioni di design per i futuri residenti in ogni appartamento. Ognuno dei tre appartamenti separati dispone di un bagno moderno con luce naturale. Alcuni di questi bagni sono dotati di cabina doccia, migliorandone ulteriormente la fruibilità e il comfort. I pavimenti in laminato nelle zone giorno e le eleganti piastrelle nei bagni creano un'atmosfera piacevole e superfici facili da pulire. Ogni appartamento dispone inoltre di un proprio bagno per gli ospiti. Le pratiche tapparelle su numerose finestre garantiscono privacy e protezione solare. Tutti gli appartamenti sono accessibili separatamente tramite la ben tenuta tromba delle scale, offrendo diverse possibilità di utilizzo: per uso personale, affitto parziale o come residenza multigenerazionale. L'edificio è situato in una posizione tranquilla, ma sufficientemente centrale da consentire un facile accesso a piedi a tutti i negozi essenziali. I mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili, garantendo un comodo accesso sia al centro città che ai quartieri circostanti. Nelle vicinanze sono disponibili ampi parcheggi pubblici. Questo tradizionale condominio, con i suoi ampi spazi e i comfort moderni, offre una varietà di soluzioni abitative e di utilizzo. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e di fissare un appuntamento per una visita. Convincetevi di persona delle qualità di questa proprietà e scoprite le numerose possibilità che questa casa modernizzata e ben tenuta offre.

Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25011030 - 76532 Baden-Baden

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Rainer Harter

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com