Baden-Baden

Penthouse idéalement situé sur Lichtentaler Allee avec une vue imprenable

CODE DU BIEN: 25011033



PRIX D'ACHAT: 0 • SURFACE HABITABLE: ca. 381.8 m^2 • PIÈCES: 12

CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 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: 25011033 - 76530 Baden-Baden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25011033
Surface habitable	ca. 381.8 m²
Pièces	12
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	Auf Anfrage
Type	Attique
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	19.10.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	165 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La propriété





CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

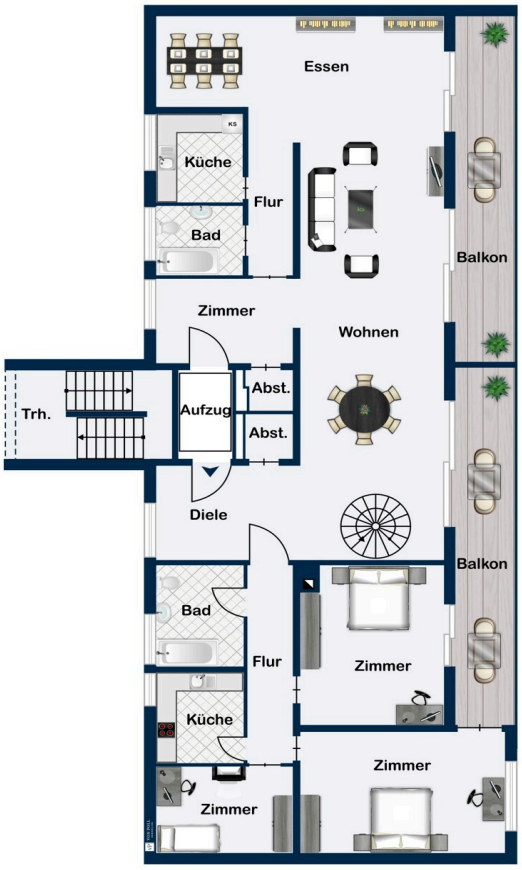
La propriété

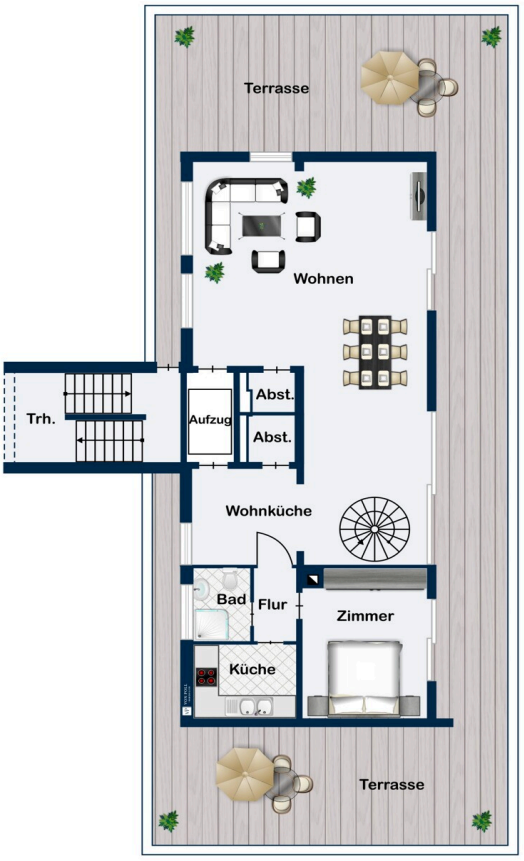




CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

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: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Une première impression

Penthouse avec terrasse panoramique et vue imprenable sur le château, idéalement situé sur Lichtentaler Allee. Ce spacieux penthouse offre une surface habitable impressionnante d'environ 381,8 m² et constitue le joyau d'un immeuble résidentiel de standing, datant de 1960. Situé dans un quartier résidentiel calme et recherché, cet appartement allie des prestations haut de gamme à un agencement optimisé et à une vue magnifique sur le Vieux Château, le Nouveau Château et les monuments emblématiques de Battert et Merkur. Les 12 pièces de ce bien sont réparties sur deux niveaux et sont accessibles directement par un ascenseur privé. Ceci garantit un confort maximal et une intimité absolue, dès l'arrivée et à l'intérieur du penthouse. Les pièces aux dimensions généreuses offrent une grande liberté d'aménagement et permettent une utilisation flexible en espace de vie, de travail ou pour recevoir des invités. Le point fort réside dans la vaste terrasse panoramique sur le toit qui occupe la quasi-totalité du dernier étage. Vous pourrez y admirer une vue imprenable, idéale pour se détendre en plein air ou recevoir des convives. La cheminée du salon crée une ambiance chaleureuse lors des journées plus fraîches. Deux balcons prolongent votre havre de paix. Les baies vitrées panoramiques, s'étendant partiellement du sol au plafond, inondent le penthouse de lumière naturelle, créant une immersion totale dans le paysage environnant. À l'intérieur, le mobilier séduit par son élégance intemporelle : une moquette de haute qualité offre un confort optimal, tandis que la cuisine équipée, avec ses appareils Miele, répond aux plus hautes exigences de fonctionnalité et de qualité. La cheminée à foyer ouvert du séjour central confère à la pièce une atmosphère chaleureuse lors des journées plus fraîches. Les quatre chambres offrent une intimité et un confort optimaux pour la famille ou les invités. Trois salles de bains baignées de lumière naturelle promettent des moments de détente et offrent un espace suffisant pour votre routine matinale. L'impressionnant escalier en colimaçon, orné d'une rampe décorative, relie avec élégance les deux niveaux du penthouse. Des volets roulants partiellement motorisés offrent un confort d'utilisation optimal et peuvent être commandés individuellement selon l'heure de la journée ou vos envies. L'appartement est en excellent état et offre également la possibilité d'explorer d'autres concepts d'aménagement. Les finitions haut de gamme et la conception globale soignée font de ce bien une opportunité rare pour un style de vie raffiné. Découvrez une combinaison exclusive : un emplacement central et paisible et un confort de vie moderne. Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez tous les avantages de ce penthouse impressionnant, doté d'un ascenseur privé, de grandes baies vitrées panoramiques et de pièces spacieuses.

CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Détails des commodités

-Panoramafenster
-Tageslichtbäder
-Einbauküche mit Miele Geräten
-Offener Kamin
-Eigener Aufzug in beide Geschosse mit direktem Zugang zur Wohnung
-Hochwertige Teppichböden
-Innen geschwungene großzügige Wendeltreppe mit Ziergeländer
-Teilweise elektrisch betriebene Rolläden
-Balkon
-Rundumterrasse Penthouse
-Ausblick auf Altes Schloss, Neues Schloss, Battert und Merkur

CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Tout sur l'emplacement

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 Penthouse mit zwei Etagen befindet sich in bester 1a Lage von Baden-Baden und liegt unweit des historischem Zentrums. Die Innenstadt und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig und in wenigen Minuten zu erreichen.
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: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 165.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25011033 - 76530 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