Baden-Baden

Attico in posizione privilegiata sulla Lichtentaler Allee con vista fantastica

Codice oggetto: 25011033



PREZZO D'ACQUISTO: 0 • SUPERFICIE NETTA: ca. 381.8 m^2 • VANI: 12

Codice oggetto: 25011033 - 76530 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: 25011033 - 76530 Baden-Baden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25011033
Superficie netta	ca. 381.8 m²
Vani	12
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	Auf Anfrage
Appartamento	Attico
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	19.10.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	165 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

La proprietà





Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

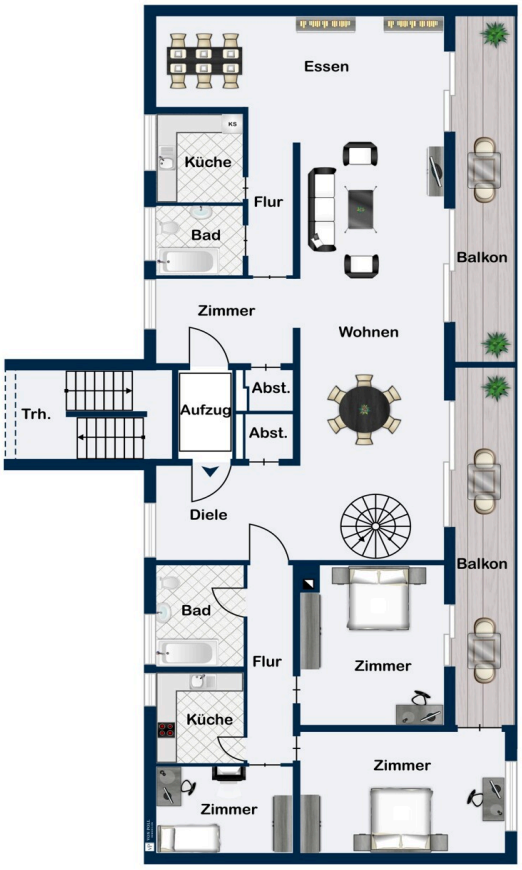
La proprietà

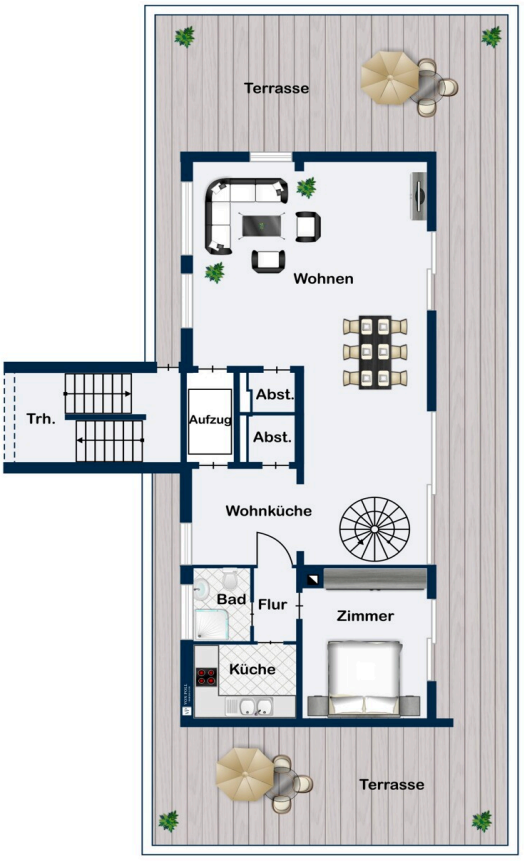




Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

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: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Una prima impressione

Attico con terrazza panoramica e vista sul castello in posizione privilegiata sulla Lichtentaler Allee. Questo spazioso attico vanta un'imponente superficie abitabile di circa 381,8 m² ed è il fiore all'occhiello di un edificio residenziale ben curato risalente al 1960. Situato in una tranquilla e prestigiosa zona residenziale, questo appartamento combina finiture di alta qualità con una planimetria ben progettata e una magnifica vista sul Castello Vecchio, sul Castello Nuovo e sui monumenti circostanti di Battert e Merkur. Le 12 camere di questa proprietà sono distribuite su due livelli e sono direttamente accessibili tramite un ascensore privato ed esclusivo. Questo garantisce il massimo comfort e la massima privacy, sia all'arrivo che all'interno dell'attico. Le ampie camere offrono ampia libertà di progettazione e consentono un utilizzo flessibile come zona giorno, lavoro o per gli ospiti. Un punto di forza particolare è l'ampia terrazza panoramica che abbraccia quasi l'intero piano superiore. Da qui si può godere di una vista fantastica, ideale per rilassarsi all'aperto o intrattenere gli ospiti. Il camino aperto nella zona giorno conferisce all'ambiente un'atmosfera accogliente nelle giornate più fresche. Due balconi estendono ulteriormente la vostra privacy. Le finestre panoramiche, in parte a tutta altezza, inondano l'attico di luce naturale, immergendo gli splendidi dintorni quasi all'interno. All'interno, l'arredamento colpisce per la sua eleganza senza tempo: la moquette di alta qualità offre una sensazione di comfort sotto i piedi, mentre la cucina ben attrezzata con elettrodomestici Miele soddisfa i più elevati standard di funzionalità e qualità. Il camino aperto nella zona giorno centrale conferisce all'ambiente un'atmosfera accogliente nelle giornate più fresche. Le quattro camere da letto offrono ampia privacy e comfort per la famiglia o gli ospiti. Tre bagni con luce naturale promettono momenti di relax e spazio a sufficienza per la vostra routine mattutina. Un punto forte è l'imponente scala a chiocciola con la sua ringhiera decorativa, che collega elegantemente entrambi i livelli dell'attico. Le tapparelle parzialmente elettriche offrono comfort e possono essere controllate individualmente a seconda dell'ora del giorno o delle vostre preferenze. L'appartamento è in ottime condizioni e offre anche la possibilità di implementare altri concetti abitativi. Le finiture di alta qualità e il design complessivo ben studiato rendono questa proprietà una rara opportunità per una vita esigente. Scoprite l'esclusivo mix di posizione centrale e tranquilla e comfort abitativo moderno. Prenotate un appuntamento per una visita e scoprite tutti i vantaggi di questo imponente attico, dotato di ascensore privato, ampie finestre panoramiche e ambienti spaziosi.

Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Dettagli dei servizi

-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

Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25011033 - 76530 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