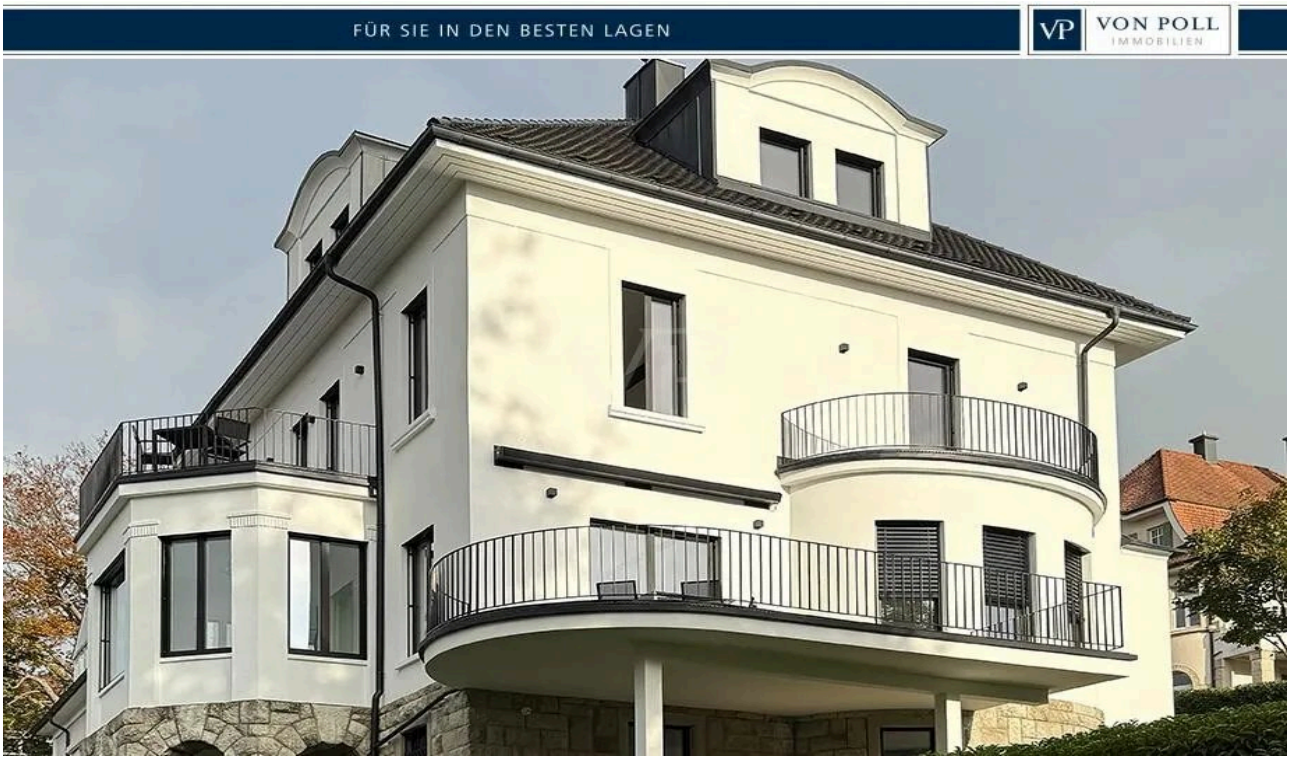
Baden-Baden – Innenstadt

Repräsentatives und Luxuriöses Anwesen in 1A Lage von Baden-Baden

Objektnummer: 26011002



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 454 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1227 m²

Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26011002
Wohnfläche	ca. 454 m²
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1912
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 95 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.10.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	251.66 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie

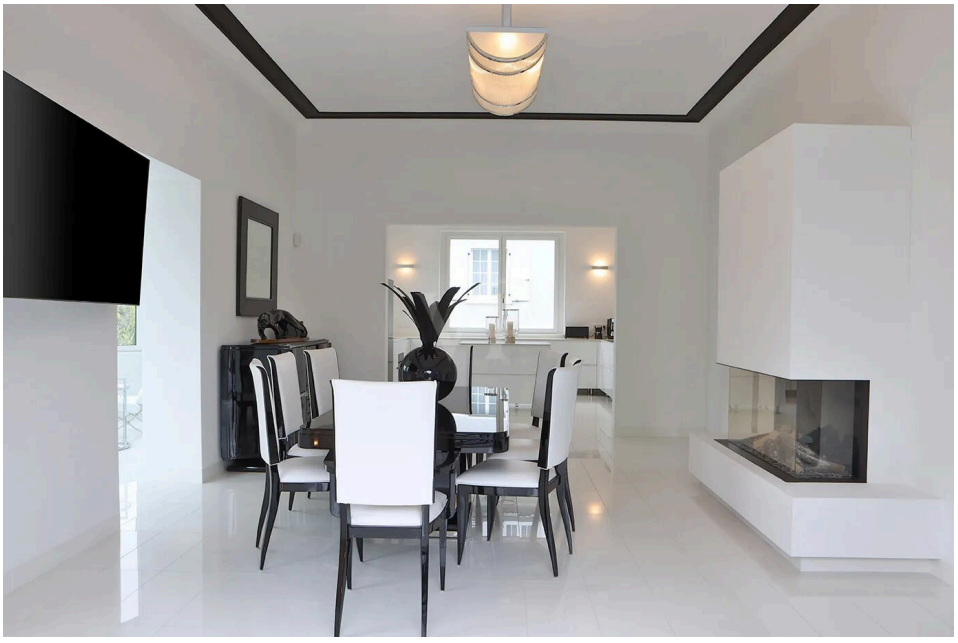




Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie

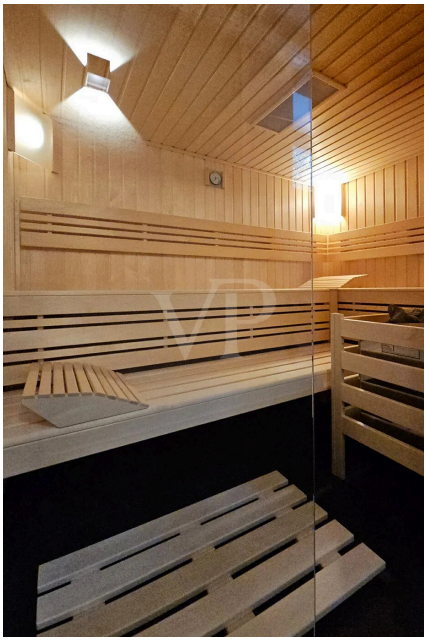




Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Die Immobilie





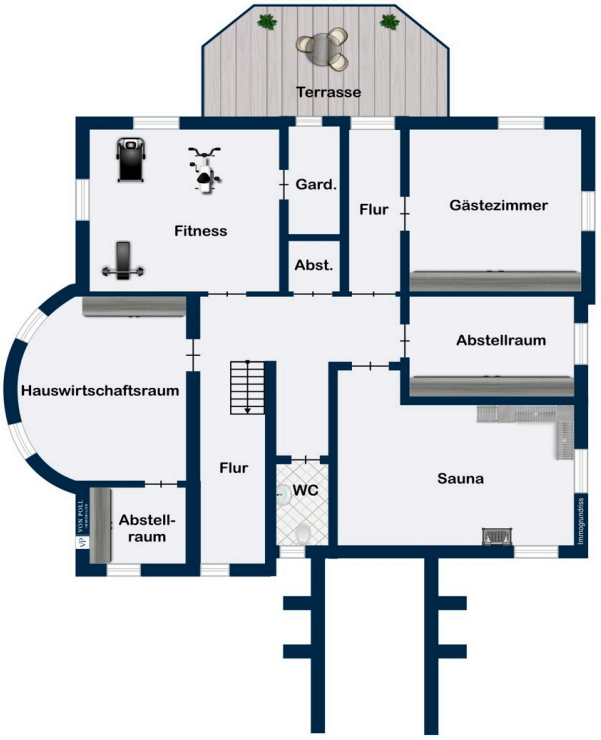
Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

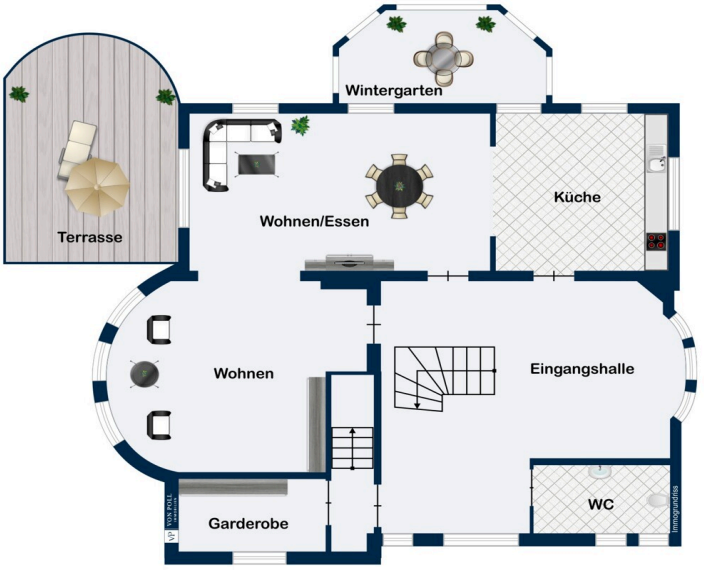
Die Immobilie



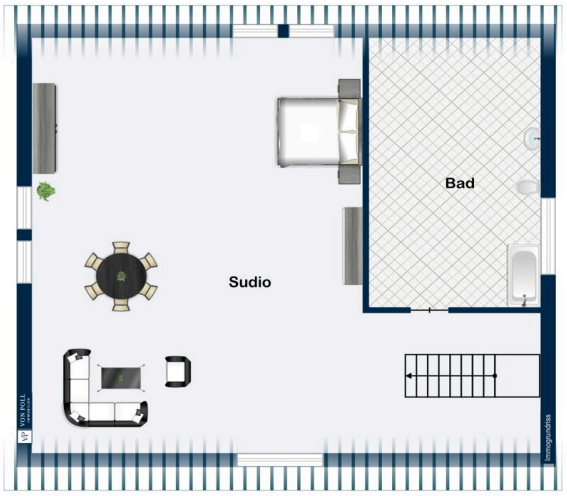
Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Grundrisse




Wintergarten
Terrasse
Wohnen/Essen
Küche
Wohnen
Eingangshalle
Garderobe
WC


Terrasse
Schlafzimmer 1
Schlafzimmer 2
Terrasse
Schlafzimmer 3
Flur
Luftraum
Bad
Treppen-
haus



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese beeindruckende Villa aus dem Jahr 1912 verbindet historischen Charme mit modernster technischer Ausstattung. Auf einer großzügigen Wohnfläche von circa 454 m² bietet das Objekt eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die keine Wünsche offenlassen. Die Villa steht auf einem 1.227 m² großen Grundstück und liegt in einer der begehrtesten Lagen der Stadt, die mit einer optimalen Infrastruktur und hervorragender Anbindung überzeugt.

Vollumfänglich modernisiert, präsentiert sich das Haus in einem exzellenten Zustand. Hierbei wurden sämtliche Wasser-, Heizungs- und Elektroleitungen erneuert. Die Immobilie verfügt über eine effiziente Zentralheizung, unterstützt durch eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Bad des Obergeschosses und im gesamten Dachgeschoss. Eine Brennwerttherme mit Zirkulationspumpe sorgt für eine effektive Warmwasserversorgung.

Durch die hohen lichtdurchfluteten Räume von 3 Metern im Gartengeschoss und 3,60 Metern im Erd- und Obergeschoss entsteht ein außergewöhnliches Raumgefühl. Die großzügige Raumaufteilung umfasst insgesamt acht Zimmer und zwei luxuriöse Tageslichtbäder. Fünf Terrassen laden zum Entspannen ein und erweitern den Wohnraum ins Freie. Die Immobilie bietet zudem einen Fitnessraum und eine moderne Sauna, die sowohl als Trocken- als auch als Dampfsauna genutzt werden kann.

Hochwertige Materialien ziehen sich durch das gesamte Haus. Vollholz-Dielenböden in Kombination mit Feinsteinzeug-Fliesen schaffen ein elegantes Ambiente. Die Holz-Aluminium-Energiefenster mit rahmenloser Dreifachverglasung und Sicherheitsverglasung im Erdgeschoss sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und Sicherheit. Alle Innentüren sind rahmenlos und harmonieren perfekt mit der stilvollen Architektur des Gebäudes.

Eine Alarmanlage und ein modernes LCN-BUS-System gewährleisten eine komfortable Steuerung von Beleuchtung, Heizung sowie Jalousien und Rollläden. Die individuell gestaltete Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und ein weiteres Highlight dieser Immobilie.

Das Grundstück bietet Privatsphäre und lädt zur Gestaltung eines Außenbereichs nach individuellen Vorstellungen ein, so sind bereits die Vorbereitungen für Elektrik, Wasser Zu und Ableitung für einen Außenpool getroffen.
Eine Doppelgarage mit separatem Speicher ergänzt das Platzangebot.

Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Ausstattung und Details

-Alarmanlage
-Vollholz/Dielenböden
-Feinsteingut -Fliesen
-Holz-Aluminium Energiefenster, rahmenlos mit 3-fach Verglasung
-Sicherheitsverglasung im Garten und Erdgeschoss
-Hochwertige Rahmenlose Innentüren
-Insgesamt fünf Balkone und Terrassen
-LCN BUS System zur Steuerung der Beleuchtung, Heizung, Jalousien und Rolläden
-Brennwerttherme und Zirkulationspumpe für Warmwasser
-Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Bad im Obergeschoss und im Dachgeschoss
-Individuelle Küche mit hochwertigen Markengeräten
-Luxuriöse Tageslichtbäder
-Offener Gas- Kamin
-Fitnessraum
-Sauna (Trocken und Dampf)
-App gesteuerte Bewässerungsanlage
-Vorbereitung für Einbau eines Freilandpools (Elektrik sowie Wasser Zu und Abläufe)
-Raumhöhe im Gartengeschoss 3 Meter und im Erd und Obergeschoss 3,60 Meter
-Sehr große Doppelgarage mit Speicher

Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Alles zum Standort

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.
Die Villa mit Parkähnlichem Grundstück befindet sich in bester 1a Lage von Baden-Baden und liegt unweit des historischem Zentrums. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig in 10-12 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.

Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26011002 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com