Baden-Baden / Haueneberstein

Wohn und Geschäftshaus in Haueneberstein

Objektnummer: 26011014a



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1111 m^2

Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

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

Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26011014a
Wohnfläche	ca. 130 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2010
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 39 m²
Gewerbefläche	ca. 159 m²
Bürofläche	ca. 159 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	20.11.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	48.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie

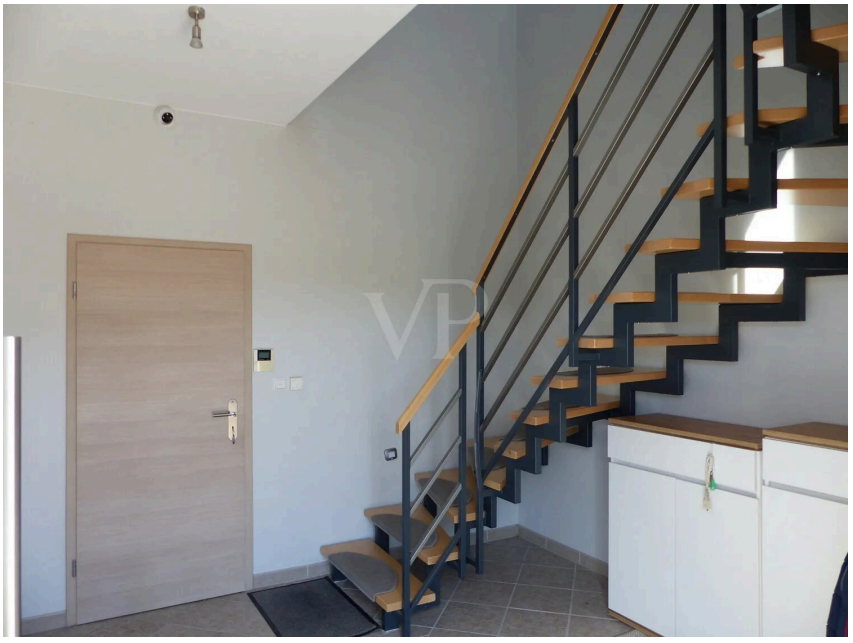




Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

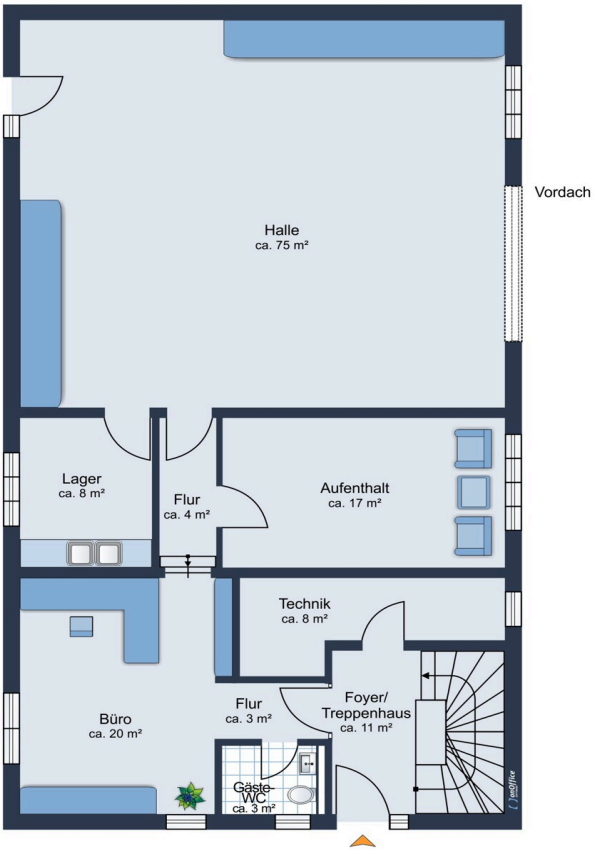
Die Immobilie

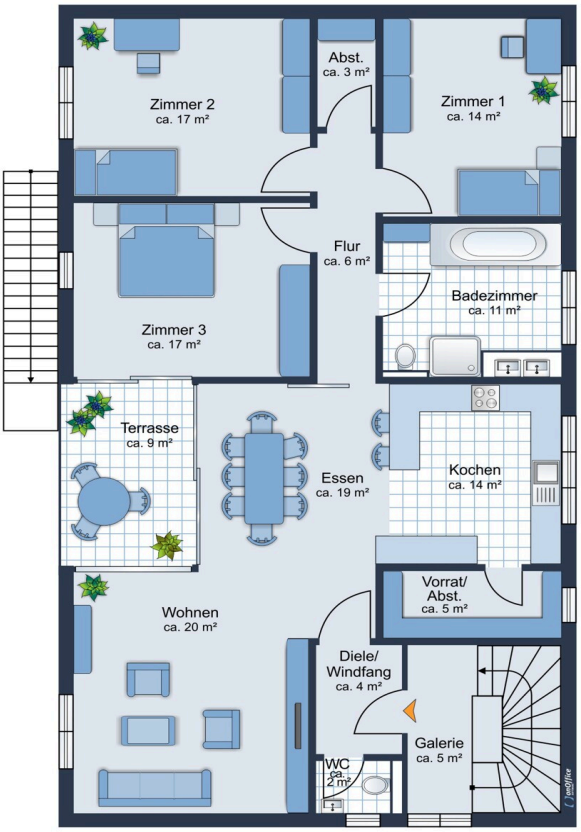




Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Grundrisse





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: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Geschäfts und Wohnhaus bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten und verbindet ideale Voraussetzungen um mit seinem Handwerksbetrieb wie z.B. Maler, Elektro, Raumausstattung etc. oder aber mit Büroräumen geeignet für Publikumsverkehr sehr gute Voraussetzungen zu haben. Des Weiteren bietet diese Immobilie aber auch eine sehr attraktive Wohneinheit im ersten Geschoss. Die Wohnung ist mit einem Balkon und Abgang zum Garten mit großem Freizeitpotential wie Grillecken, beheizter Pool und Liegeflächen das Sie für sich, Ihre Gäste aber auch für Events mit Ihren Kunden sehr geeignet ist. Das Haus wurde im Jahr 2010 auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.111 m² errichtet und befindet sich nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2023 in einem zeitgemäßen Zustand. Die großzügige Wohnfläche von ca. 130 m² verteilt sich auf insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Diese Raumaufteilung schafft einen angenehmen Rahmen für unterschiedliche Wohnkonzepte und bietet ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse.

Das Obergeschoss zeichnet sich durch einen stilvollen Parkettboden aus, der eine warme und hochwertige Atmosphäre vermittelt. Die Klimaanlage im Obergeschoss sorgt an warmen Tagen für angenehmes Raumklima. An kühleren Abenden sorgt der Kamin im selben Geschoss für eine behagliche Wärme. Die Terrasse im Obergeschoss ist mit großzügigen Glasschiebetüren versehen und erweitert den Wohnraum ins Freie. Hier genießen Sie einen entspannten Ausblick ins Grüne und können die frische Luft direkt von Ihrem Wohnbereich aus erleben.
Die Küche befindet sich in einem guten Zustand und überzeugt durch die hochwertige Ausstattung mit Markengeräten. Hier werden Kochbegeisterte ebenso angesprochen wie all jene, die auf Funktionalität und Qualität Wert legen.

Im Untergeschoss wurden strapazierfähige Laminat- und Fliesenböden verlegt, die sowohl pflegeleicht als auch funktional sind. Hier haben sie auch die Möglichkeit einen Raum als zusätzliches Badezimmer um zu bauen. Aktuell wird das Erdgeschoss als Büro genutzt, eine Einliegerwohnung wäre auch möglich.

Die Immobilie ist mit einer modernen Wärmepumpe ausgestattet, die eine effiziente und nachhaltige Beheizung ermöglicht. Ergänzend hierzu trägt die Photovoltaikanlage auf dem Dach zu einer zeitgemäßen und nachhaltigen Energieversorgung bei.

Der Außenbereich besticht durch einen großzügigen Garten, in dem sich ein hochwertiger Pool befindet. Die neue Pooltechnik inklusive Folie sorgt dafür, dass der Poolbereich komfortabel und wartungsarm genutzt werden kann. Ein Brunnen im Garten unterstreicht die hochwertige Ausstattung und kann vielfältig genutzt werden. Die Halle auf dem Grundstück bietet Ihnen zusätzliche Nutzflächen für Lager oder

Werkstatt und kann auf Wunsch vergrößert werden.

Dieses modernisierte Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und erfüllt gehobene Ansprüche an Ausstattung, Energieeffizienz und Flexibilität. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Angebotes überzeugen können. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Immobilie mit vielseitigem Nutzungspotenzial und wertbeständiger Ausstattung kennenzulernen.

Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Ausstattung und Details

- Parkettboden im Obergeschoss
- Laminat und Fliesen im Untergeschoss
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Kamin im Obergeschoss
- Terrasse mit Glasschiebetüren im Obergeschoss
- Pool
- Brunnen im Garten
- Hochwertige Küche mit Markengeräten
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- PV Anlage auf dem Dach

Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Alles zum Standort

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt und 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 zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in bester Ortsrandlage von Baden-Baden im beliebtem Stadtteil Haueneberstein in einen Mischgebiet, das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile ist nur 12 Auto-Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten bei landwirtschaftlichen Direkterzeugern gibt es in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26011014a - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

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