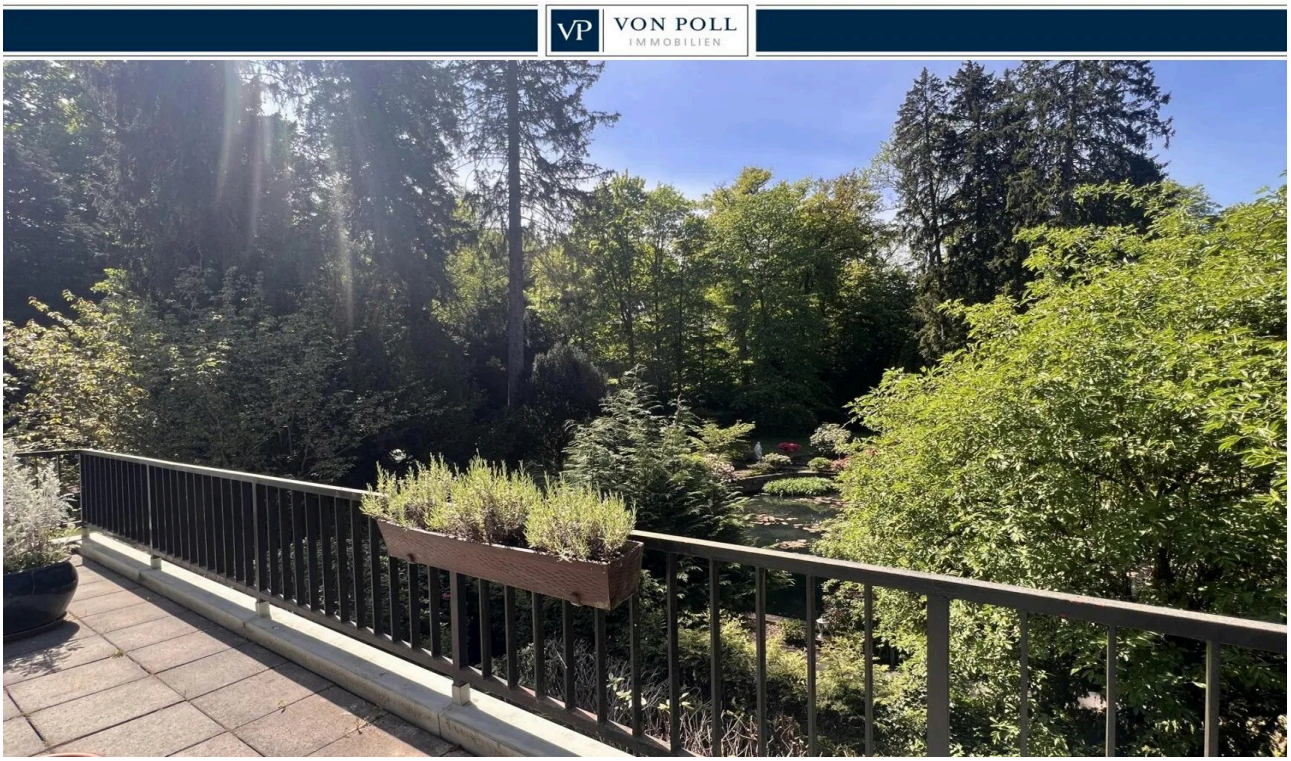
Baden-Baden

Große Wohnung in sehr guter und ruhiger Lage

Objektnummer: 26011015



KAUFPREIS: 615.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201 m² • ZIMMER: 7

Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

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

Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick

Objektnummer	26011015
Wohnfläche	ca. 201 m²
Etage	2
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	615.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	159.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.04.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

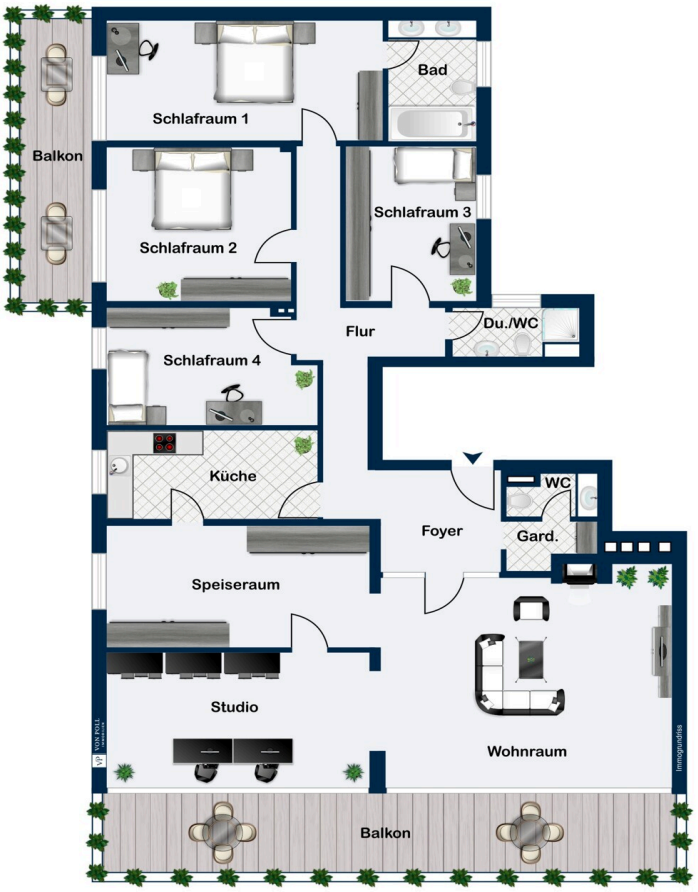
Die Immobilie





Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

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: 26011015 - 76530 Baden-Baden

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung in der ersten Etage mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 201 m², die sich durch ihre gehobene Ausstattungsqualität und zahlreiche Extras auszeichnet, jedoch gewisser Renovierungen bedarf. Die Wohnung, im Jahr 1971 erbaut, befindet sich in einer ruhigen und zentralen Lage einer begehrten Villengegend. Besonders hervorzuheben ist die Einbettung in ein Ensembleschutzgebiet, wodurch das architektonische Umfeld weitgehend bewahrt bleibt und von Grün umgeben eine einzigartige Wohnatmosphäre entsteht.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Hinzu kommen zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die das tägliche Leben komfortabel gestalten. Die geräumigen Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereiche. Die moderne Zentralheizung garantiert eine stets angenehme Raumtemperatur.

Der Hauptwohnbereich überzeugt durch eine offene Gestaltung mit viel Tageslicht und einem großzügigen Fensterband, das sich nahezu über die gesamte Fassadenbreite erstreckt und einen direkten Zugang zum Balkon ermöglicht. Der offene Kamin schafft ein wohnliches Ambiente und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Schon beim Betreten fällt das freundliche, lichtdurchflutete Raumgefühl auf, das durch großformatige Fensterflächen unterstrichen wird.

Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Balkone, einer davon ist mit elektrischer Markise ausgestattet. Beide laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Von hier genießen Sie den Ausblick auf ein parkähnliches, dicht bewachsenes Grundstück mit altem Baumbestand, der dem Ensemble ein besonders grünes Flair verleiht. Die Lage innerhalb der Villengegend bietet eine hervorragende Kombination aus Stadtnähe und abgeschirmter Privatsphäre.

Im Inneren ist die Küche komplett als Einbauküche ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie Elektrogeräte für den täglichen Gebrauch. Ergänzend stehen maßgefertigte Einbauschränke und elektrisch betriebene Rollläden zur Verfügung, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten. Für Gäste ist ein Gäste-WC vorhanden. Weitere Nutzflächen finden sich in einem eigenen Kellerraum sowie einer zur Wohnung gehörenden Garage.

Das Arbeitszimmer lädt mit integriertem Bücherregal und großen Fensterflächen Richtung Balkon sowohl zum konzentrierten Arbeiten als auch zum Entspannen ein. Das Esszimmer hebt sich durch einen hochwertigen Kronleuchter über dem Essbereich sowie großen Fenstern mit Blick ins Grüne hervor und schafft den idealen Rahmen für

gemeinsame Mahlzeiten.

Diese gepflegte Immobilie eignet sich optimal für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Wert auf eine gehobene Wohnatmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsdetails legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese besondere Wohnung in einer ruhigen und zentralen Lage kennenzulernen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

Ausstattung und Details

- Personenaufzug
- Offener Kamin
- Gäste-WC
- 2 Balkone
- Elektrische Markise
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Teilweise elektrisch betriebene Rollläden
- Garage
- Kellerraum

Objektnummer: 26011015 - 76530 Baden-Baden

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 Immobilie befindet sich in bester Lage von Baden-Baden und liegt unweit der Lichtentaler Allee und des 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: 26011015 - 76530 Baden-Baden

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: 26011015 - 76530 Baden-Baden

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