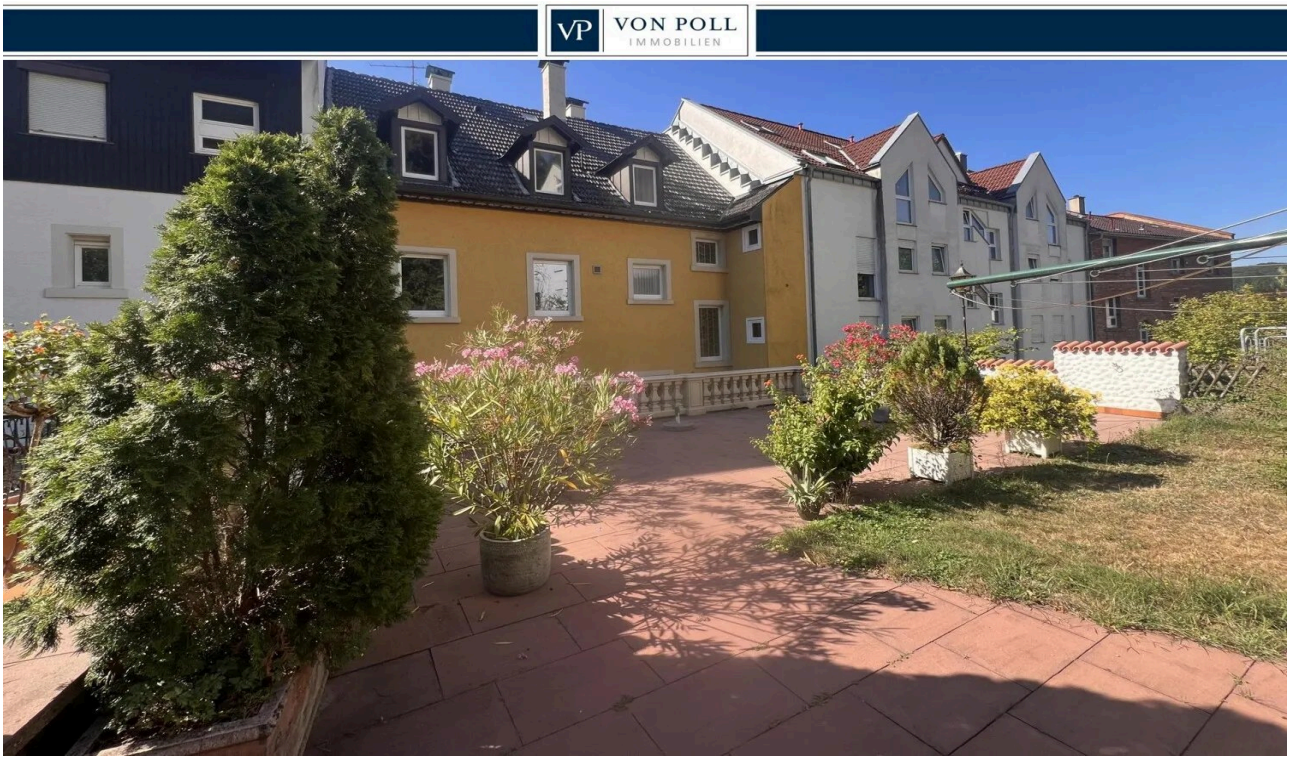
Baden-Baden

Großzügiges Dreifamilienhaus in Baden-Baden mit 2 Terrassen und Gartenbereich

Objektnummer: 26011016



KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 360 m²

Objektnummer: 26011016 - 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: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick

Objektnummer	26011016
Wohnfläche	ca. 240 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1906
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	780.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	172.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

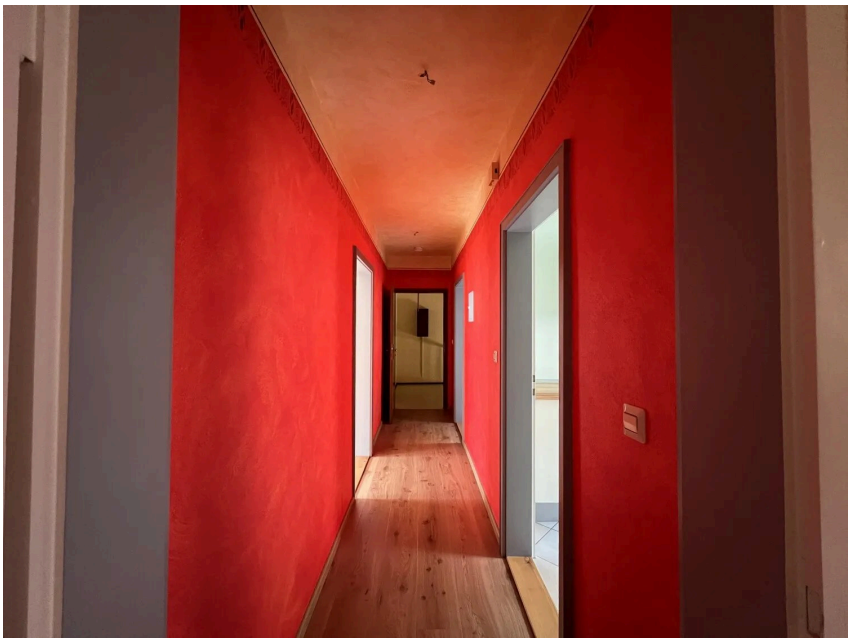
Die Immobilie





Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie

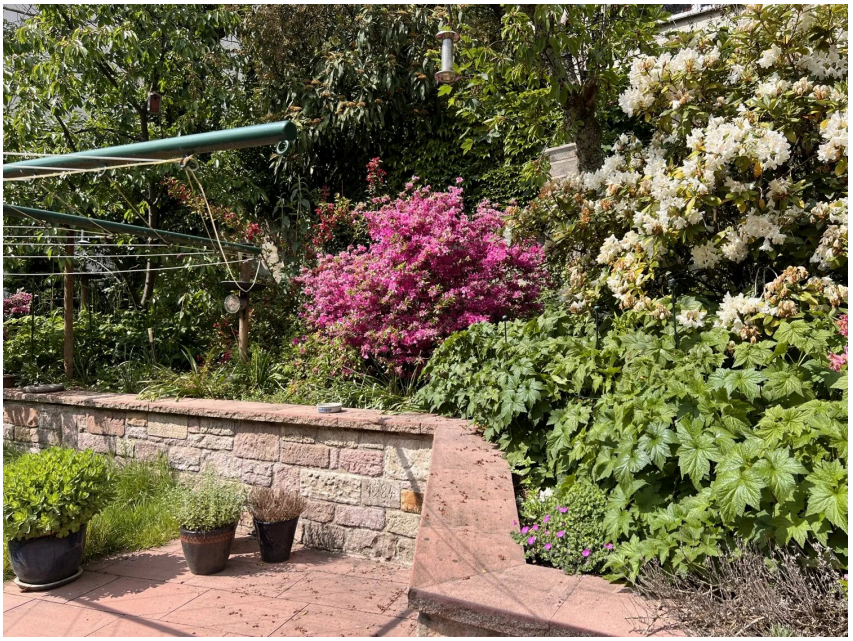




Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





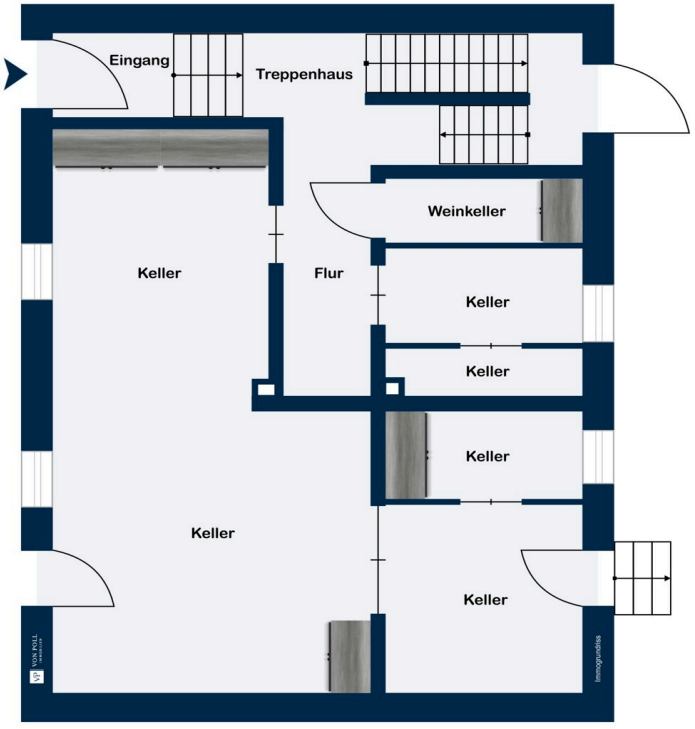
Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

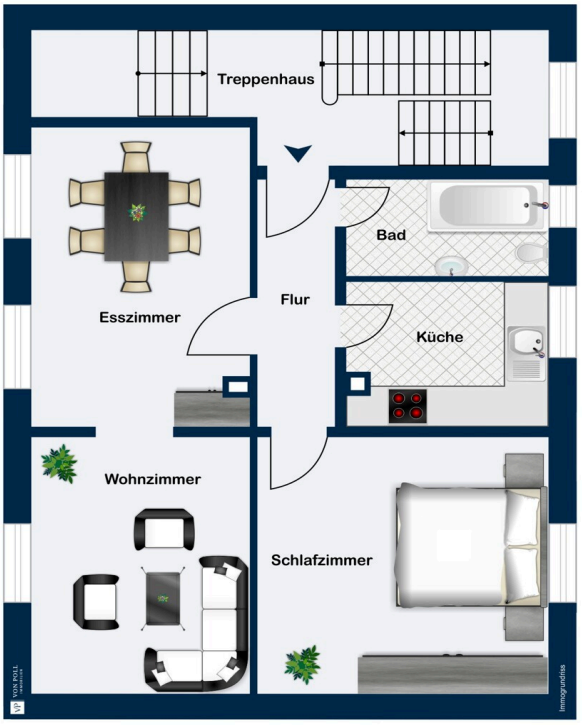
Die Immobilie

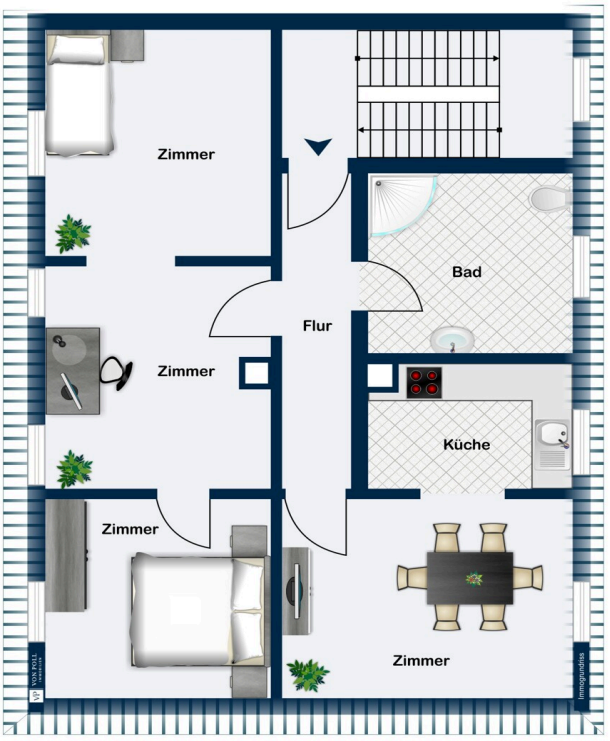


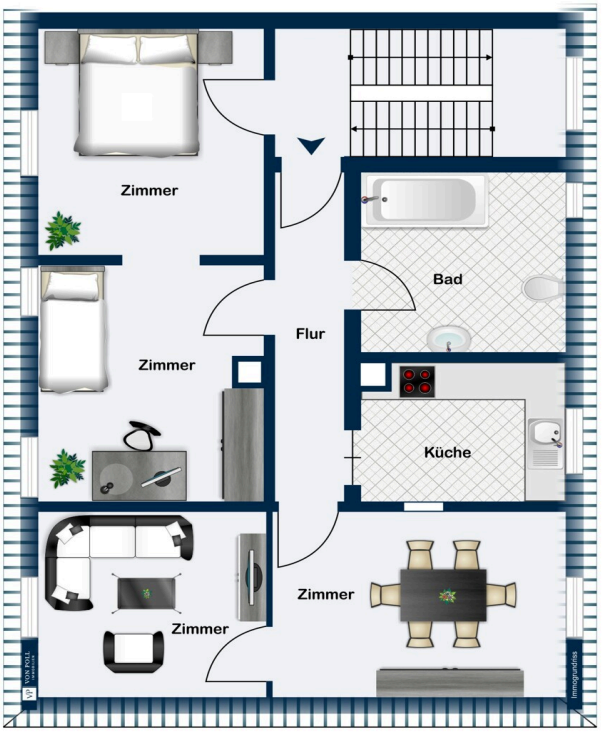
Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Grundrisse




Treppenhaus
Bad
Flur
Esszimmer
Küche
Wohnzimmer
Schlafzimmer


Zimmer
Bad
Flur
Zimmer
Küche
Zimmer
Zimmer



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: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf drei Etagen. Mit seinen drei separaten Wohnungen ist das Objekt ideal für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Selbstnutzung und Teilvermietung.
Das Erdgeschoss teilt sich in ein helles Wohn- und Esszimmer, ein geräumiges Schlafzimmer, eine Küche und ein praktisches Tageslichtbad auf.
Im Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohnung, deren Mittelpunkt das geräumige Esszimmer bildet. An dieses schließt sich das Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kamin an, einem offenen Küchenbereich mit funktionaler Einbauküche, gefolgt von einem Schlafzimmer sowie einem Gäste- Arbeitszimmer und einem Tageslichtbad.
Das Dachgeschoss bietet durch seine vier Zimmer besonders viel Flexibilität; hier befinden sich ein einladendes Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein separates Arbeitszimmer für das Homeoffice sowie eine moderne Einbauküche und ein Tageslichtbad.
Der Außenbereich dieser Immobilie ist besonders vielseitig gestaltet und optimal zugänglich. Ein großer Vorteil ist der direkte Ausgang vom zentralen Treppenhaus, über den alle Bewohner des Hauses den Garten bequem erreichen können. Im Untergeschoss war eine Malerwerkstatt eingerichtet diese Räume können durchaus wieder als Werkstatt oder für ein Hobby mit entsprechendem Platzbedarf genutzt werden.
Der untere Terrassenbereich ist direkt aus dem Untergeschoss zugänglich und verfügt über eine große, überdachte Sommerlounge. Sie bietet einen geschützten, wetterunabhängigen Platz für gemütliche Abende im Freien. Der obere Terrassenbereich schließt direkt an den Garten an und lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein. Ein eigener PKW-Stellplatz befindet sich praktisch direkt vor dem Haus und rundet das Angebot ab. Dieses Haus überzeugt durch seine solide Aufteilung und den hervorragenden Außenbereich. Dank der kurzen Wege in den Garten und der wettergeschützten Sommerlounge bietet die Immobilie eine hohe Lebensqualität für alle Generationen unter einem Dach.

Objektnummer: 26011016 - 76530 Baden-Baden

Ausstattung und Details

- Teilweise Marmorstufen im Treppenhaus
- Parkettböden
- Fliesenböden
- Vollholztüren
- Dachgeschoss hochwertiger Laminat Dielen Boden
- massive Vollholztreppe
- 3 Tageslichtbäder mit Wanne oder Dusche
- Holzfenster (1998)
- Kunststoff-Fenster Isolierverglast (2008)
- Holz Klappläden
- Heizung Bj 2009
- 1 vollausgestattete, moderne Einbauküche
- Stuckverzierungen
- Offener Kamin
- 2 Terrassen
- Geräumiger, überdachter Loungebereich
- Garten
- Werkstattraum
- Weinkeller
- Wallbox Leitung mit eigenem Zähler vorbereitet
- 1 Stellplatz

Objektnummer: 26011016 - 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.

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße von Baden-Baden. Die Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.
Die Innenstadt von Baden-Baden mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten erreicht man gut und bequem. In der Nähe befindet sich eine Grund- und Hauptschule sowie eine Berufsschule.

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: 26011016 - 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: 26011016 - 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