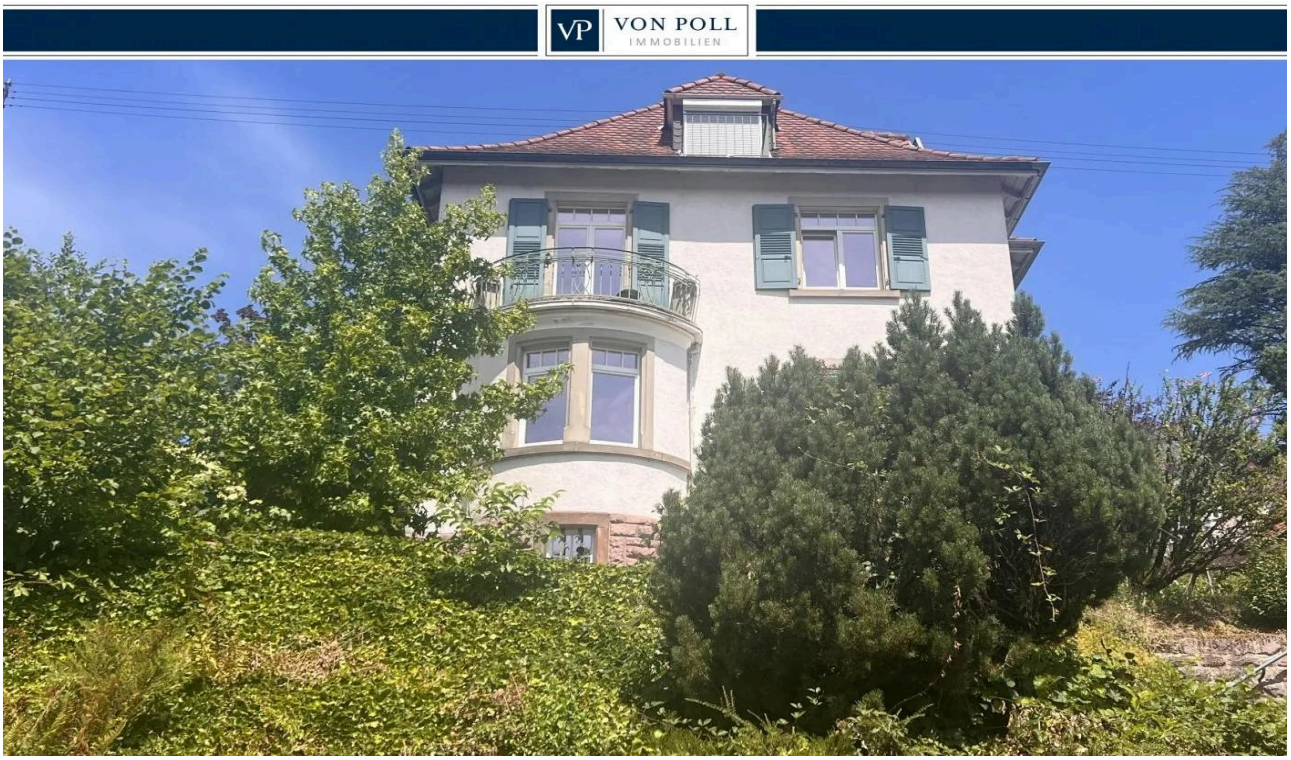
Baden-Baden

Attraktives Mehrfamilienhaus in bester Lage von Baden-Baden

Objektnummer: 26011017



KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 592 m²

Objektnummer: 26011017 - 76534 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: 26011017 - 76534 Baden-Baden

Auf einen Blick

Objektnummer	26011017
Wohnfläche	ca. 186 m²
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1912

Kaufpreis	945.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26011017 - 76534 Baden-Baden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	190 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26011017 - 76534 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011017 - 76534 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011017 - 76534 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011017 - 76534 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011017 - 76534 Baden-Baden

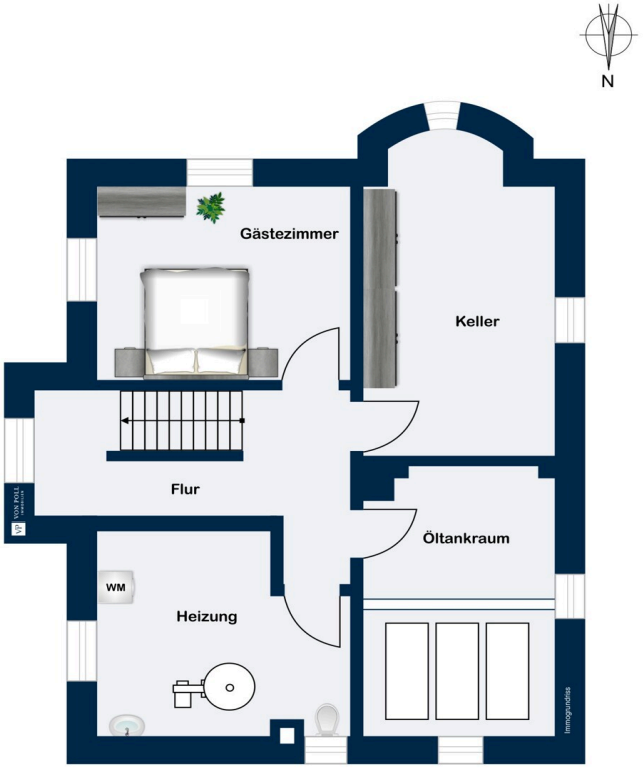
Die Immobilie



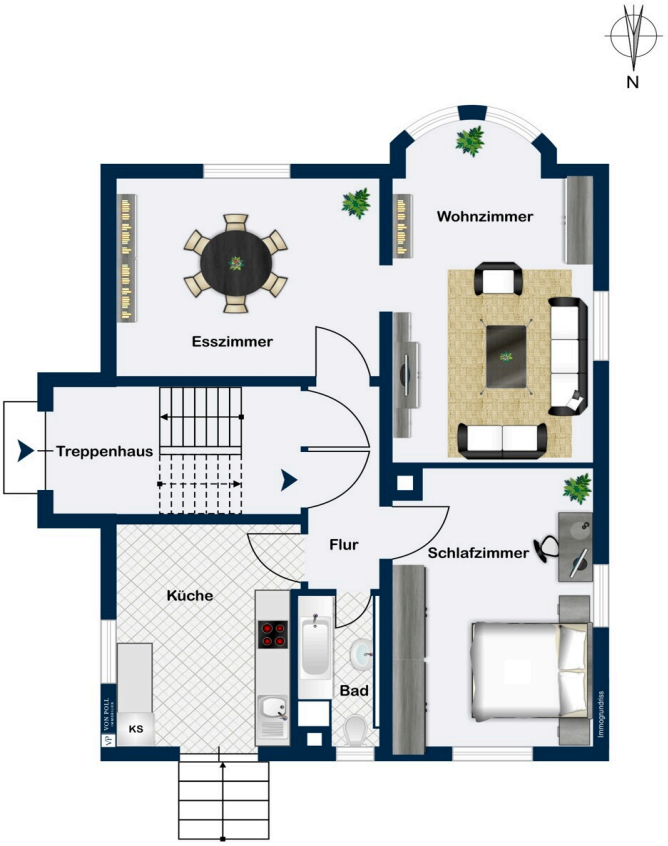


Objektnummer: 26011017 - 76534 Baden-Baden

Grundrisse



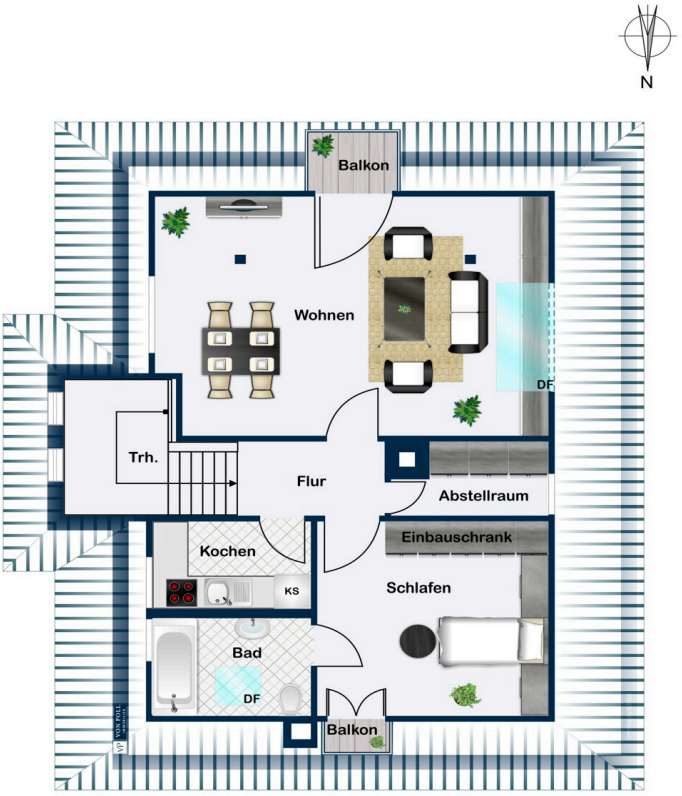
Keller



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 26011017 - 76534 Baden-Baden

Ein erster Eindruck

Attraktives Mehrfamilienhaus in bester Lage von Baden-Baden – Ideal für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen! Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet auf drei Etagen vielseitig nutzbaren Wohnraum, sonnige Balkone und praktischen Komfort in einer der begehrtesten Wohnlagen Baden-Badens. Momentan sind alle 3 Wohnungen vermietet.
Im Erdgeschoss erwartet Sie eine klassische 3-Zimmer-Wohnung, Neben dem Wohn- und Esszimmer bietet diese Etage eine separate Küche sowie Schlafzimmer und ein komfortables Badezimmer mit Badewanne. Das Obergeschoss besticht durch ein besonders helles und einladendes Wohn- und Esszimmer, das den Mittelpunkt dieser Etage bildet. Ein gemütliches Schlafzimmer, eine separate Küche und ein Badezimmer mit Dusche komplettieren die Wohnung. Ein besonderes Highlight auf dieser Ebene sind die zwei Balkone, die von verschiedenen Räumen aus begehbar sind und wunderbare Möglichkeiten zum Entspannen im Freien bieten. Im Dachgeschoss befindet sich eine charmante Wohneinheit mit Wohlfühlcharakter. Das Herzstück ist auch hier das großzügige Wohn- und Esszimmer, an das sich ein ruhiges Schlafzimmer anschließt. Die separate Küche ist bereits mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, sodass hier direkt gekocht werden kann. Das Badezimmer verfügt ebenfalls über eine Badewanne. Zwei Balkone mit schöner Aussicht sowie ein praktischer Abstellraum für zusätzliche Staufläche runden das Angebot auf dieser Etage perfekt ab.

Objektnummer: 26011017 - 76534 Baden-Baden

Ausstattung und Details

- Laminatböden
- Pitch Pine Dielenboden
- 3 Tageslichtbäder mit Wanne oder Dusche
- Holzfenster (2009)
- Holz Klappläden
- Heizung Bj 2020
- 1 vollausgestattete Einbauküche im Dachgeschoss
- Je 2 Balkone im Obergeschoss und Dachgeschoss
- Garten
- Werkstattraum
- Gästezimmer im Kellergeschoss
- WC im Kellergeschoss

Objektnummer: 26011017 - 76534 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 hier angebotene Immobilie befindet sich in Baden-Baden Lichtental. Zur Lichtentaler Allee benötigen Sie von hier aus nur wenige Gehminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Zweimal wöchentlich findet am Kloster der Wochenmarkt statt. Auch Kindergärten und Schulen sind in wenigen Gehminuten gut erreichbar. Die Innenstadt von Baden-Baden mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten erreicht man mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder in wenigen Autominuten.
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: 26011017 - 76534 Baden-Baden

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: 26011017 - 76534 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