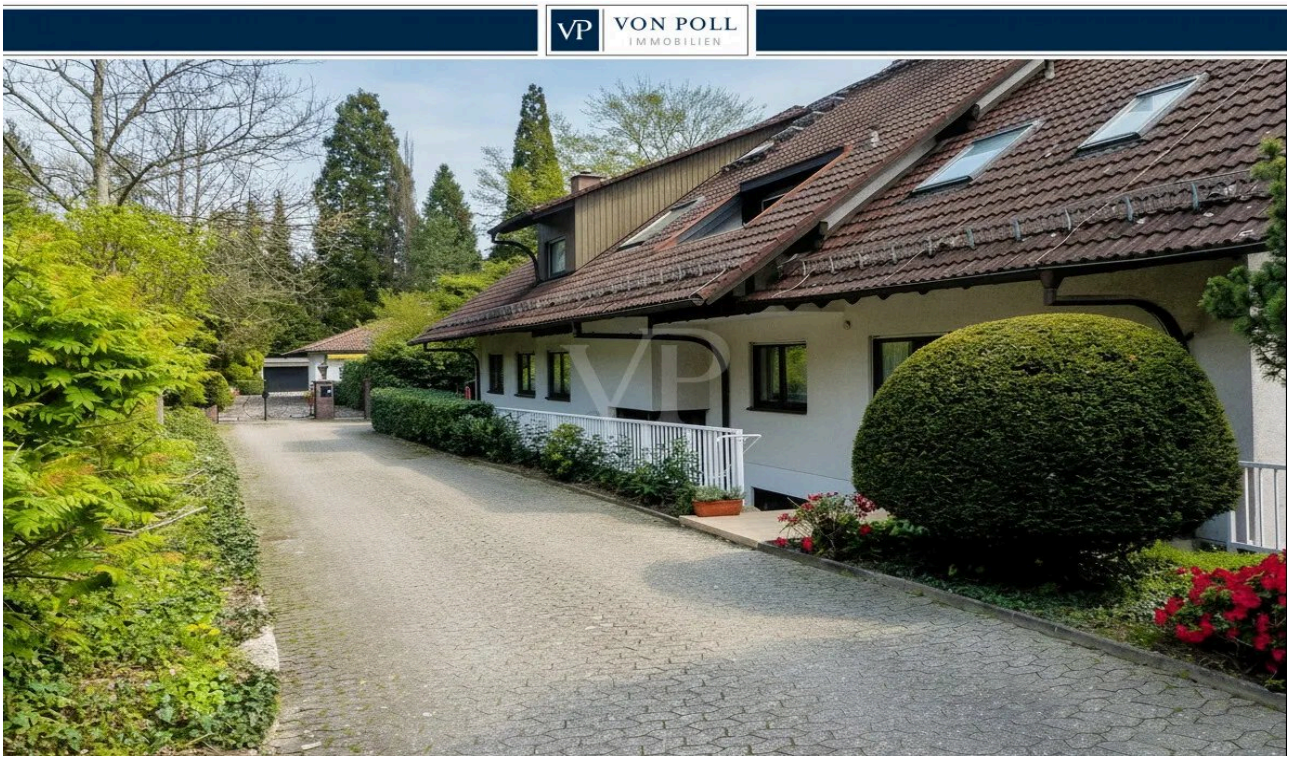
Baden-Baden

# Traumhafte 3 Zimmerwohnung mit umlaufender Terrasse in Toplage.

*Objektnummer: 26011019*



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26011019 - 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: 26011019 - 76530 Baden-Baden

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26011019 |
| Wohnfläche | ca. 110 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1978 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 590.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 30 m² |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26011019 - 76530 Baden-Baden

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 160.1 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 16.12.2028 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1978 |

Objektnummer: 26011019 - 76530 Baden-Baden

# Die Immobilie

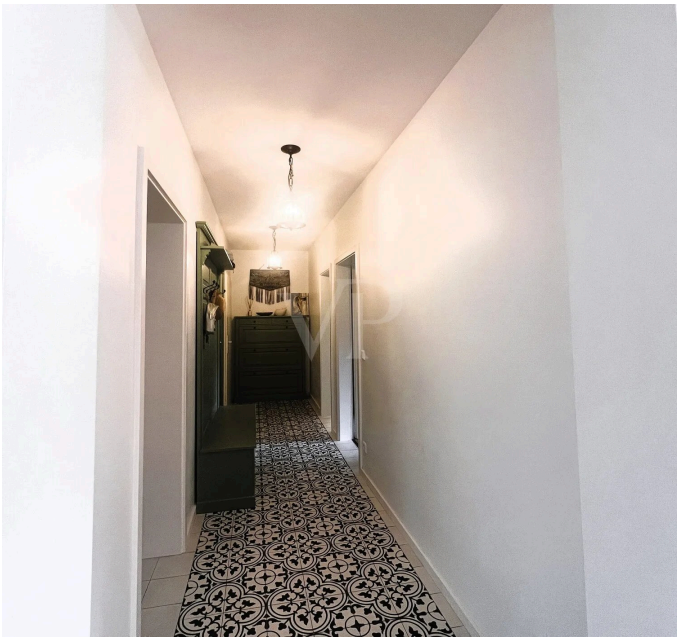




Objektnummer: 26011019 - 76530 Baden-Baden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011019 - 76530 Baden-Baden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011019 - 76530 Baden-Baden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011019 - 76530 Baden-Baden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011019 - 76530 Baden-Baden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011019 - 76530 Baden-Baden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011019 - 76530 Baden-Baden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011019 - 76530 Baden-Baden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011019 - 76530 Baden-Baden

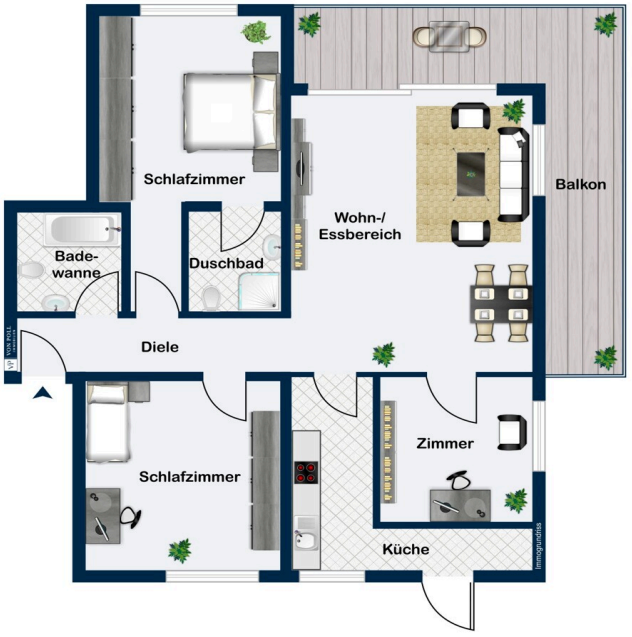
# Die Immobilie





Objektnummer: 26011019 - 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: 26011019 - 76530 Baden-Baden

# Ein erster Eindruck

Diese repräsentative Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines massiv gebauten Mehrfamilienhauses vereint ruhiges Wohnen mit den Vorzügen der Kurstadt Baden-Baden. Ein besonderer Komfort offenbart sich bereits beim Betreten: Trotz der Etagenlage verfügt die Immobilie über einen bequemen, ebenerdigen Zugang, der ein barrierearmes Wohnen in jeder Lebensphase ermöglicht. Im Inneren trifft klassische Eleganz auf moderne Großzügigkeit. Edle Parkettböden und eine helle Gestaltung schaffen vom ersten Moment an eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der dank einer imposanten Fensterfront mit einem herrlichen Ausblick überzeugt.
Von hier aus gelangt man direkt auf den großzügigen, umlaufenden Balkon, der idealen Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Dem Wohn- und Essbereich schließt sich ein praktisches Arbeitszimmer an.
Das großzügige Schlafzimmer ist als Bad en Suite konzipiert und verfügt über ein eigenes, direkt zugängliches Badezimmer mit Dusche. Für Familie oder Gäste stehen ein weiteres großes Zimmer zur Verfügung, sowie ein zweites separates Badezimmer mit Wanne und WC. Die separate Küche ist bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und punktet mit einem direkt angeschlossenen, praktischen Vorratsraum für kurze Wege im Alltag. Ein eigener PKW-Stellplatz sowie ausreichend Keller- und Stauräume runden dieses attraktive Gesamtangebot ab.

Objektnummer: 26011019 - 76530 Baden-Baden

# Ausstattung und Details

- Parkett und Fliesenböden
- 1 Bad mit Wanne
- 1 Bad en Suite mit Dusche
- 1 vollausgestattete Einbauküche
- 1 umlaufender Balkon
- 1 PKW-Stellplatz

Objektnummer: 26011019 - 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 hier angebotene Immobilie liegt in bester und äußerst gesuchter Halbhöhenlage von Baden-Baden. In diesem Teil der Stadt prägen vor allem imposante Villen und Stadthäuser das Ambiente. Das berühmte Kurhaus sowie die Lichtentaler Allee sind genau wie die Fußgängerzone mit all ihren Einkaufsmöglichkeiten fußläufig 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: 26011019 - 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: 26011019 - 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