Baden-Baden

Großzügiges Zweifamilienhaus in 1A Lage mit sonnigem Garten und beeindruckender Aussicht

Objektnummer: 26011021



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238.34 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1115 m²

Objektnummer: 26011021 - 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: 26011021 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick

Objektnummer	26011021
Wohnfläche	ca. 238.34 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 94 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26011021 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.05.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	245.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26011021 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011021 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011021 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011021 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011021 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011021 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011021 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011021 - 76530 Baden-Baden

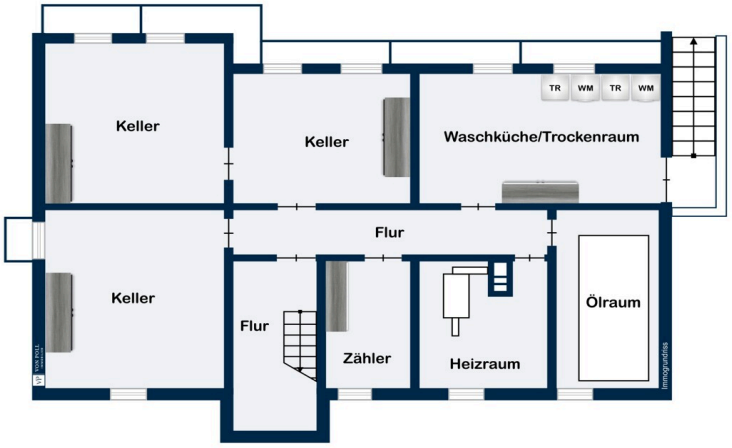
Die Immobilie

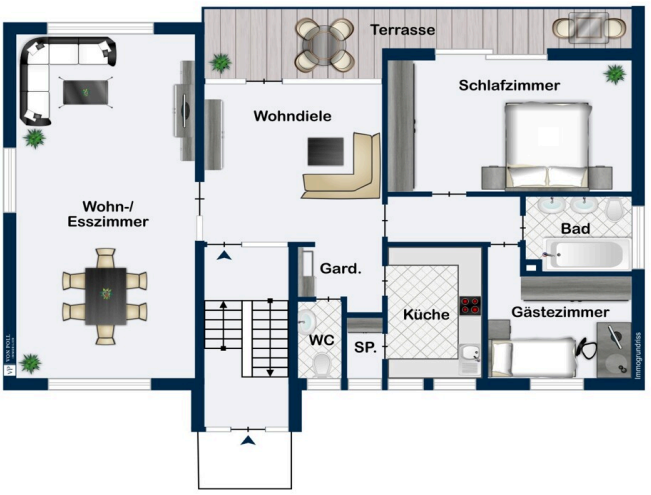


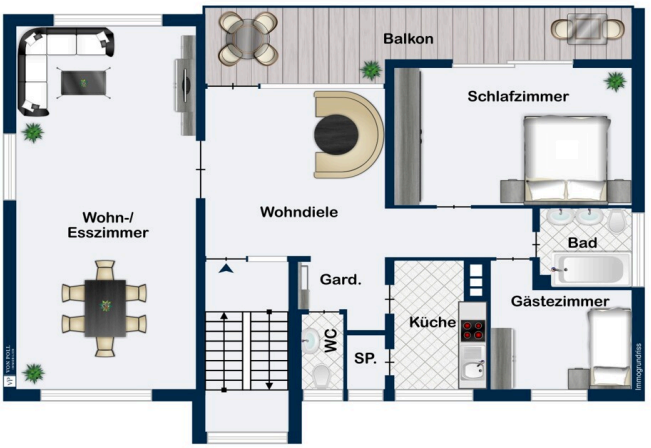


Objektnummer: 26011021 - 76530 Baden-Baden

Grundrisse




Terrasse
Schlafzimmer
Wohndiele
Wohn-/
Esszimmer
Bad
Gard.
Küche
Gästezimmer
WC
SP.



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: 26011021 - 76530 Baden-Baden

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem besonderen Angebot in erstklassiger Lage: Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1964 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 238,34 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.115 m² ein überzeugendes Gesamtpaket für vielseitige Ansprüche. Aktuell sind beide Wohnungen vermietet. Die Immobilie befindet sich in einer absolut ruhigen Wohnlage, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf entfernt. In ca. 200 Metern befindet sich die nächste Bus-Anbindung zum Stadtzentrum und zum Bahnhof. Hier genießen Sie nicht nur eine sonnige Lage, sondern auch eine begehrte Aussicht zum Battert und zum Merkur – ideale Voraussetzungen für Lebensqualität und Erholung.
Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen, wie die neuen Fenster aus 2011, die Badrenovierung im Erdgeschoss im Jahr 2009 sowie die Erneuerung der Heizungsanlage in 2007 und 2013, sorgen für hohen Wohnkomfort und eine entsprechend gehobene Ausstattungsqualität. Die Zentralheizung garantiert zuverlässige Wärmeversorgung in allen Bereichen.
Mit insgesamt acht großzügigen Zimmern eröffnet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Schlafzimmer und zwei Bäder bieten ideale Voraussetzungen sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Die Auffrischung des Hauses im Jahr 2013 unterstreicht die Sorgfalt und Pflege, die laufend in den Erhalt der Immobilie investiert wurde.
Besondere Ausstattungsmerkmale sind die hochwertigen Parkettböden, die nicht nur Pflegeleichtigkeit, sondern auch zeitlose Eleganz ausstrahlen. Rollläden an den Fenstern erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Gemeinschaftseinrichtungen wie der große Waschkeller sowie ein separater Trockenraum bieten praktische Lösungen für den Alltag.
Herzstück dieses Anwesens ist der große, sonnige Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Terrasse mit Zugang zum Garten eignet sich hervorragend für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden oder um die Ruhe der Umgebung zu genießen. Die Architektur mit zwei Etagen und einem Satteldach verleiht dem Haus einen klassischen, einladenden Charakter und hebt sich durch ihre harmonische Einbindung in die grüne Umgebung hervor. Die Fassadengestaltung ist hell und freundlich, was der Immobilie einen gepflegten und ansprechenden Gesamteindruck verleiht.
Weitere Vorzüge sind zwei separate Garagen, die direkt am Haus gelegen und durch eine breite Einfahrt zugänglich sind, was insbesondere in städtischen Lagen einen hohen Alltagskomfort schafft. Die Grundstücksbepflanzung ist vielfältig gestaltet und bietet zahlreiche schattige wie sonnige Rückzugsorte.
Kombiniert mit der fußläufigen Lage zur Innenstadt und Geschäften für den täglichen

Bedarf, der sehr ruhigen Wohngegend und der besonderen Aussichtslage, ist dieses Zweifamilienhaus die ideale Wahl für alle, die nach großzügigen Räumen, einem großen Garten und einem hochwertigen Wohnumfeld in sonniger Lage suchen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser attraktiven Immobilie!

Objektnummer: 26011021 - 76530 Baden-Baden

Ausstattung und Details

-Parkett und Fliesenböden
-Tageslichtbäder
-Gäste WC
-Balkon und Terrasse
-Separate Waschküche und Trockenraum
-Helles und Großzügiges Treppenhaus
-Großer und sonniger Garten
-2 Garagen

Objektnummer: 26011021 - 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 Zweifamilienhaus befindet sich in bester 1a Lage von Baden-Baden und liegt unweit des historischem 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: 26011021 - 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: 26011021 - 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