Baden-Baden / Oos

Reihenmittelhaus in Baden-Baden ausgeführt in Splitlevel Bauweise

Objektnummer: 26011024



KAUFPREIS: 417.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 146 m²

Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

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

Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

Auf einen Blick

Objektnummer	26011024
Wohnfläche	ca. 123 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	417.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	62.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.09.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

Die Immobilie





Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

Die Immobilie

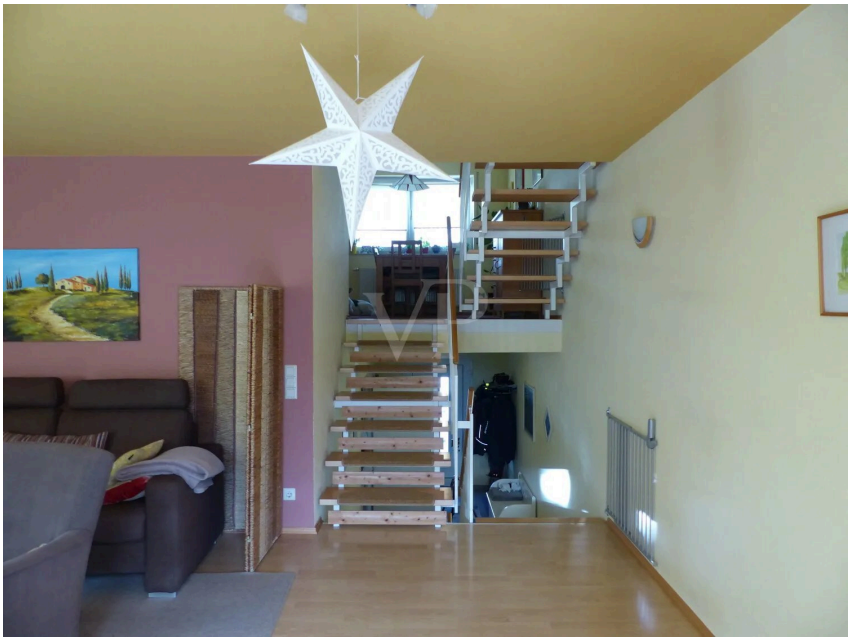




Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

Die Immobilie





Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

Die Immobilie





Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

Die Immobilie





Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

Die Immobilie





Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

Die Immobilie





Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

Die Immobilie





Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

Die Immobilie





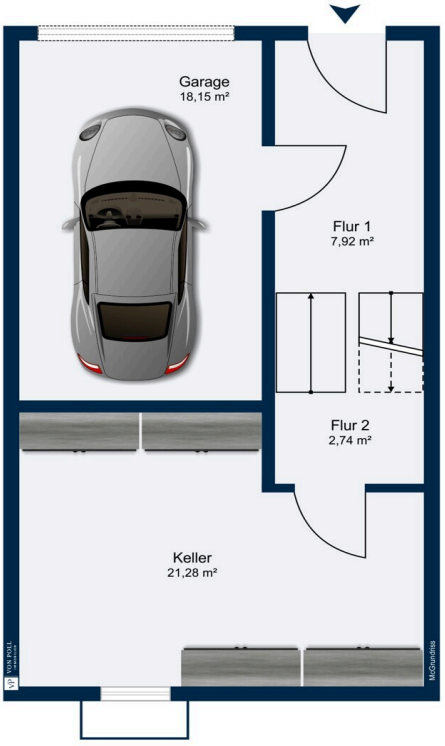
Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

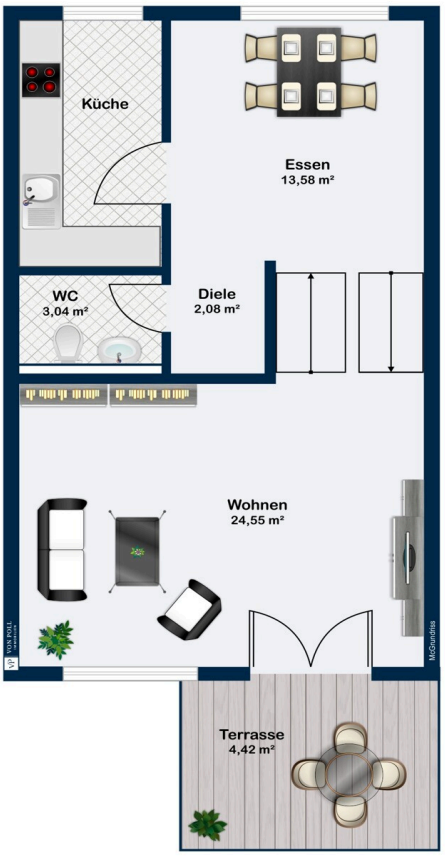
Die Immobilie

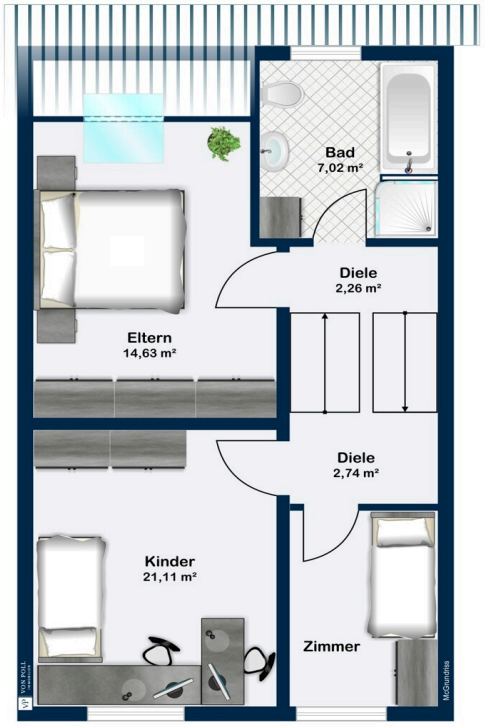


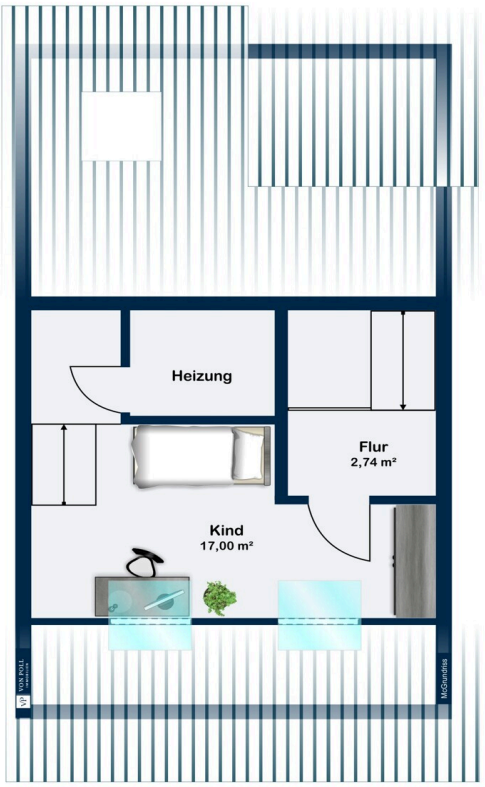
Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

Grundrisse




Küche
Essen
13,58 m²
WC
3,04 m²
Diele
2,08 m²
Wohnen
24,55 m²
Terrasse
4,42 m²


Bad
7,02 m²
Diele
2,26 m²
Eltern
14,63 m²
Diele
2,74 m²
Kinder
21,11 m²
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: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

Ein erster Eindruck

Klar und aufgeräumt empfängt dieses Reihenmittelhaus in Splitlevel Bauweise aus dem Baujahr 1999. Das hell und modern gestaltete Haus bietet auf seinen 123 m² Wohnfläche ausreichend Raum für fünf großzügige Zimmer.
Der Eingangsbereich wirkt einladend, besonders praktisch ist der direkte Zugang von der Garage ins Haus. Nach dem Eintreten entfaltet sich ein Wohnraum, der sich durch seine Offenheit und den ungehinderten Blick auf die Terrasse auszeichnet. Der Übergang vom Wohnbereich auf die Terrasse erweitert auf gleicher Ebene den Wohnraum um einen beschatteten Sitzplatz von ansprechender Größe, die Terrassentüren wurden 2014 einbruchsicher erneuert, eine Markise ist ebenfalls vorhanden.

Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer, davon zwei mit angenehmen PVC Boden.
Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer.
Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche.
Die Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet und bietet Raum für gemeinsames Kochen, direkt nebenan befindet sich der Essbereich.
Der Platz vor der Garage kann gut als Stellplatz genutzt werden.

Lassen Sie sich vor Ort von den Gegebenheiten und dem Potenzial dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

Ausstattung und Details

- direkter Zugang von der Garage ins Haus
- Korkboden im Schlafzimmer und Gäste Zimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Terrasse mit Sonnenmarkise
- Stellplatz vor dem Haus
- Einbauküche mit Markengeräten

Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

Alles zum Standort

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt sowie als 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.

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.
Gute Verkehrsanbindung, wie Bus und Bahn sind in unmittelbarer Nähe, auch Geschäfte zum täglichen Bedarf sind zu Fuß gut erreichbar.
Ein Erholungspark befindet sich im Gebiet.

Objektnummer: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

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: 26011024 - 76532 Baden-Baden / Oos

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