Baden-Baden

2 Zimmer Wohnung in Baden-Baden Stadtmitte

Objektnummer: 26011025



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 38 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26011025 - 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: 26011025 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick

Objektnummer	26011025
Wohnfläche	ca. 38 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1888

Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 2 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26011025 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.12.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	95.06 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1888

Objektnummer: 26011025 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011025 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011025 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011025 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011025 - 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: 26011025 - 76530 Baden-Baden

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 38 m² und bietet dank ihres durchdachten Schnitts ein angenehmes und komfortables Wohngefühl. Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1888 errichtet und befindet sich in einem vollständig sanierten Zustand. Das ganze Haus wurde 2025 umfassend Modernisiert, Fassadendämmung, Gas Hybrid Heizung mit Luftwärme Pumpe,Kunststofffenster 3-Fach, sodass die Wohnung zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht wird.
Aufgeteilt in zwei Zimmer, darunter ein separates Schlafzimmer, eignet sich diese Wohnung ideal für Singles, die einen kompakten und gepflegten Wohnraum suchen. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet durch die Fenster eine helle und freundliche Atmosphäre. Moderne, elektrische Rollläden gewährleisten zudem einen hohen Wohnkomfort und schützen effektiv vor Sonnenlicht oder unerwünschten Einblicken.
Die Küche verfügt über eine funktionale Einbauküche, die bereits im Preis inbegriffen ist, und bietet ausreichend Stauraum für alle Küchenutensilien.
Ein besonderes Plus dieser Immobilie stellt der praktische Kellerraum dar, der sich direkt neben der Eingangstür befindet. Dieser zusätzliche Stauraum ist ideal, um persönliche Gegenstände oder Vorräte bequem unterzubringen.
Diese Erdgeschosswohnung verbindet historischen Charme mit moderner Ausstattung und bietet durch die aktuelle Sanierung alle Vorzüge eines zeitgemäßen Wohnstandards. Aktuell ist die Wohnung vermietet, die Kaltmiete beträgt 910 Euro.
Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Angebot überzeugen und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Zuhause bietet. Bei Interesse stehen wir Ihnen jederzeit gerne für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 26011025 - 76530 Baden-Baden

Ausstattung und Details

- Laminat
- Fliesen
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche
- Elektrische Rollladen
- Kunststofffenster 3 Fach
- Kellerraum befindet sich neben der Eingangstür

Objektnummer: 26011025 - 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 Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur bekannten Lichtentaler Allee und unweit des Zentrums. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls 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: 26011025 - 76530 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 eine 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: 26011025 - 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