Baden-Baden

Historisches Einfamilienhaus in Umsetzung der Kernsanierung als Erstbezug in zentraler, ebener Lage von Baden-Baden

Objektnummer: 11027



KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 225 m²

Objektnummer: 26011027 - 76530 Baden-Baden

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

Objektnummer: 26011027 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick

Objektnummer	2601102	Kaufpreis	980.000 EUR
Wohnfläche	ca. 169 m²	Hausty	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Pro on	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2	auweise	Massiv
Baujahr	1920	N fläche	ca. 54 m²
		Auss ung	Gäste-WC, Balkon

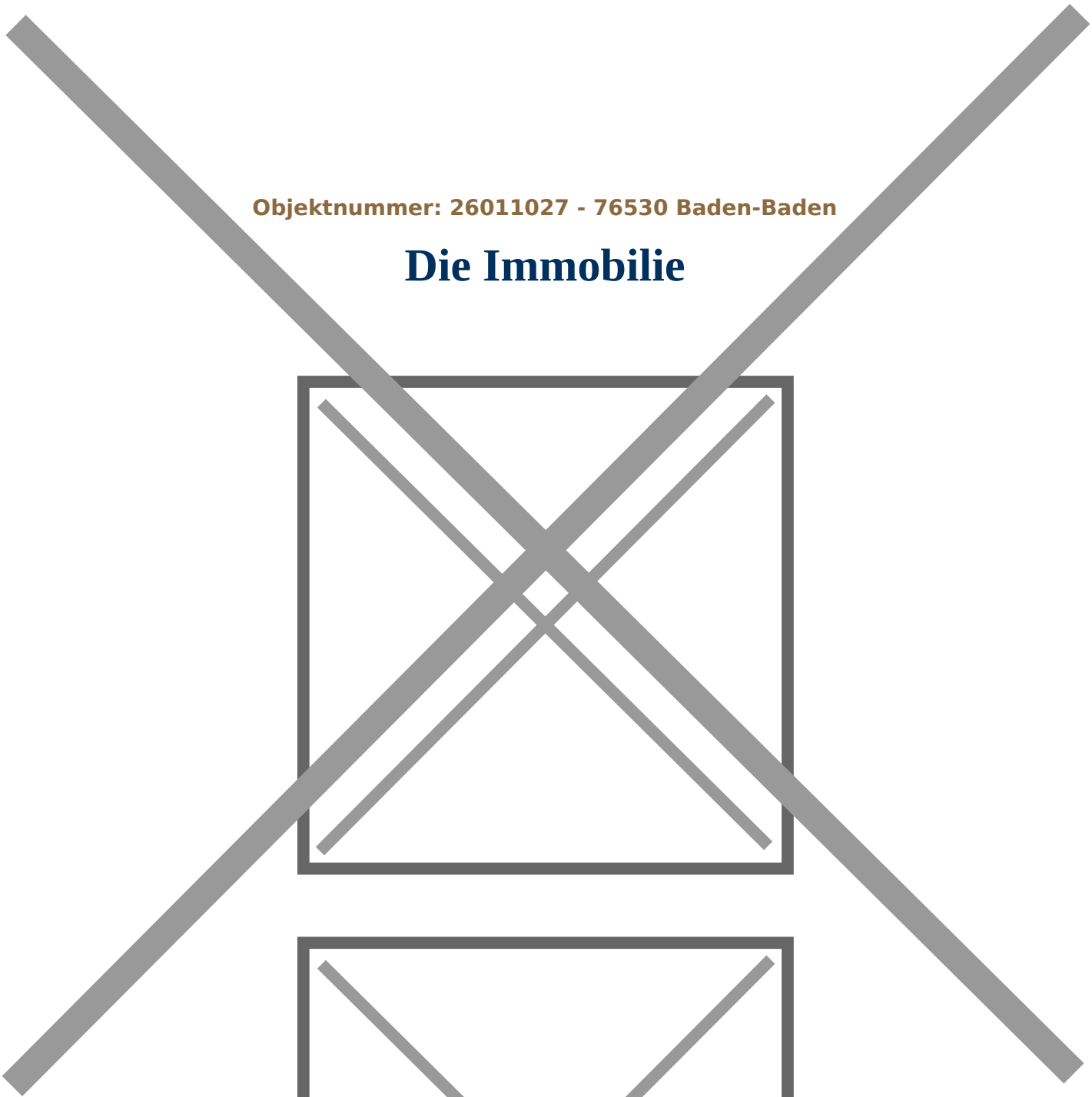
Objektnummer: 26011027 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe		

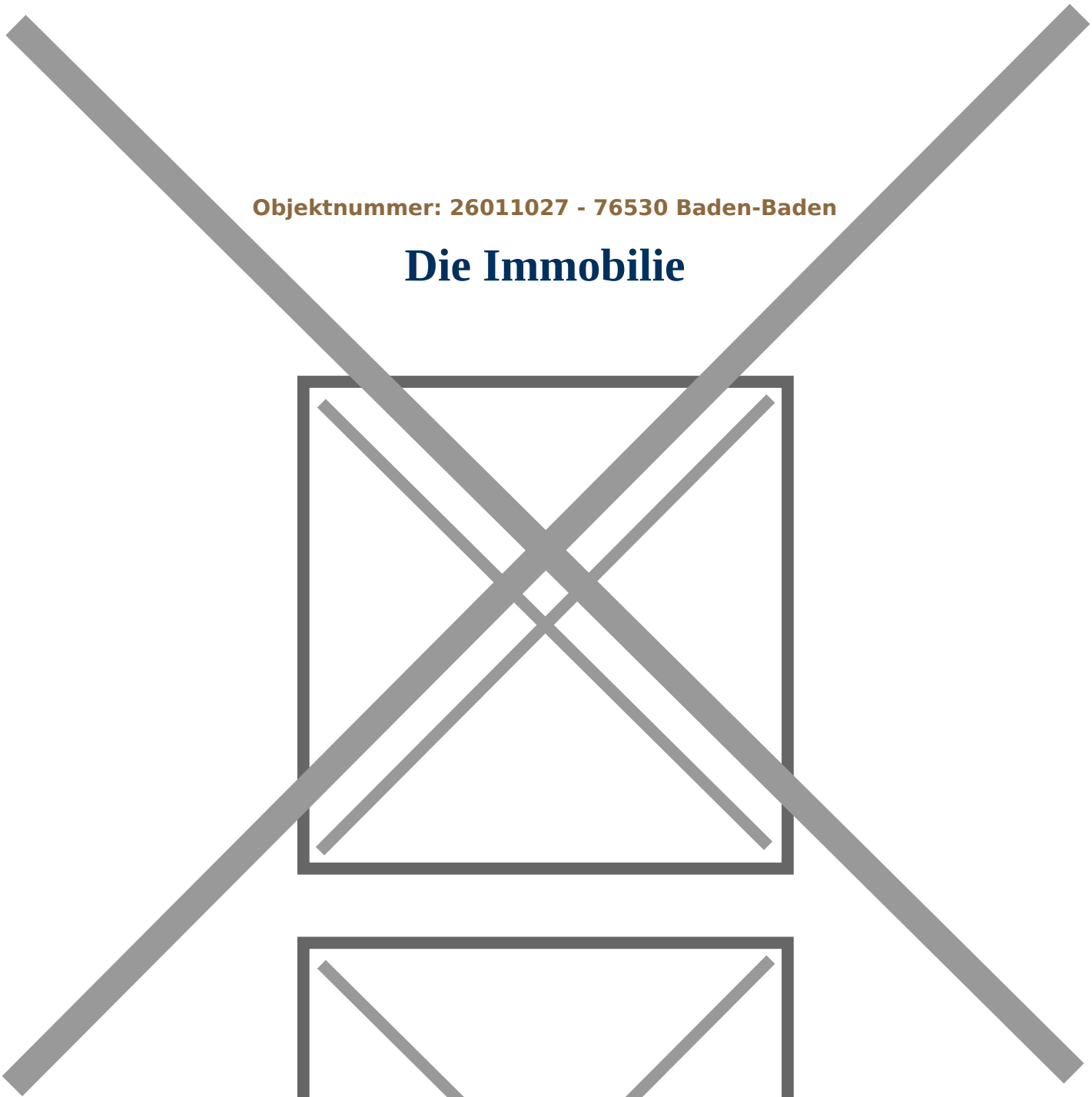
Objektnummer: 26011027 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



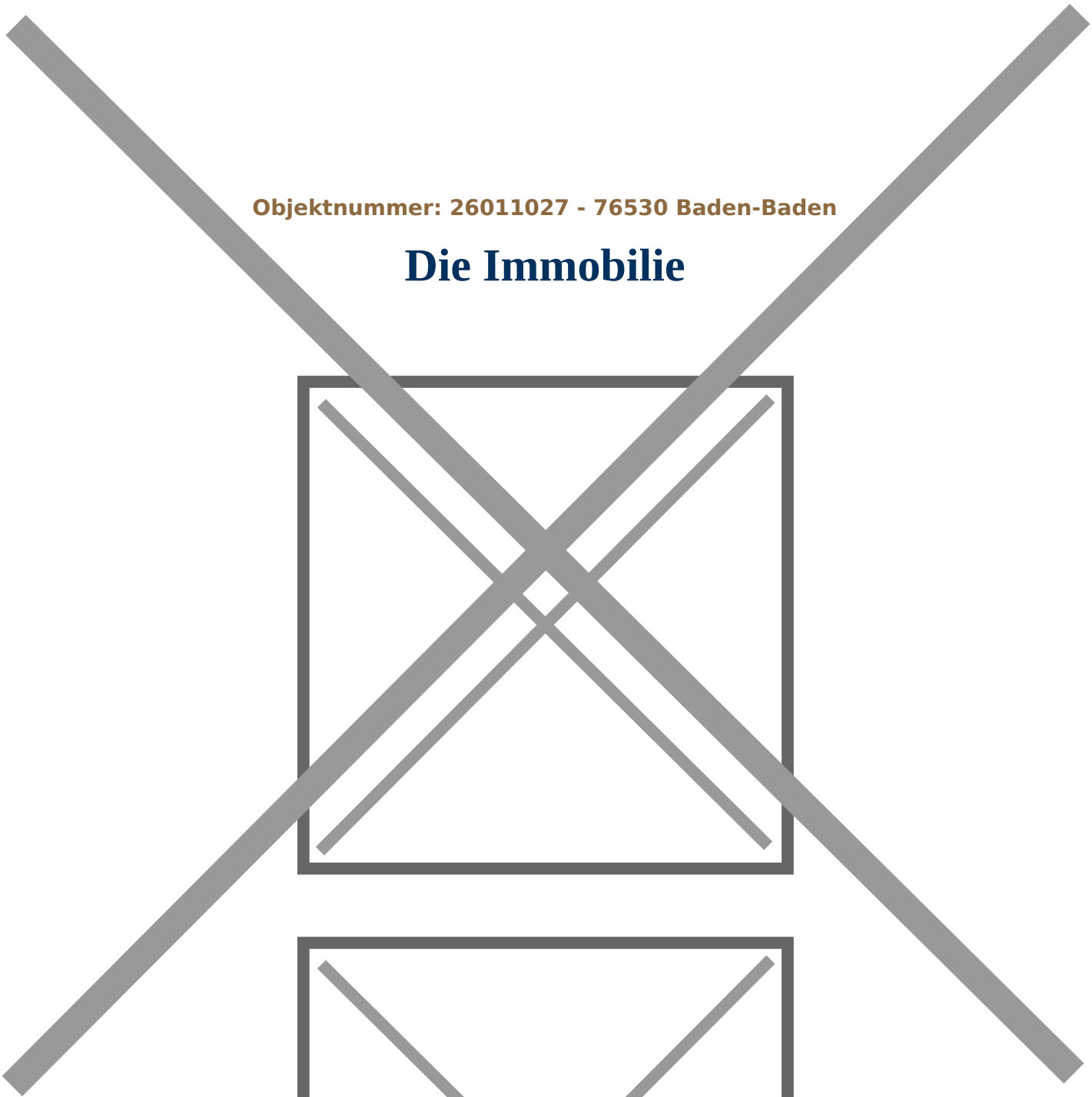
Objektnummer: 26011027 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



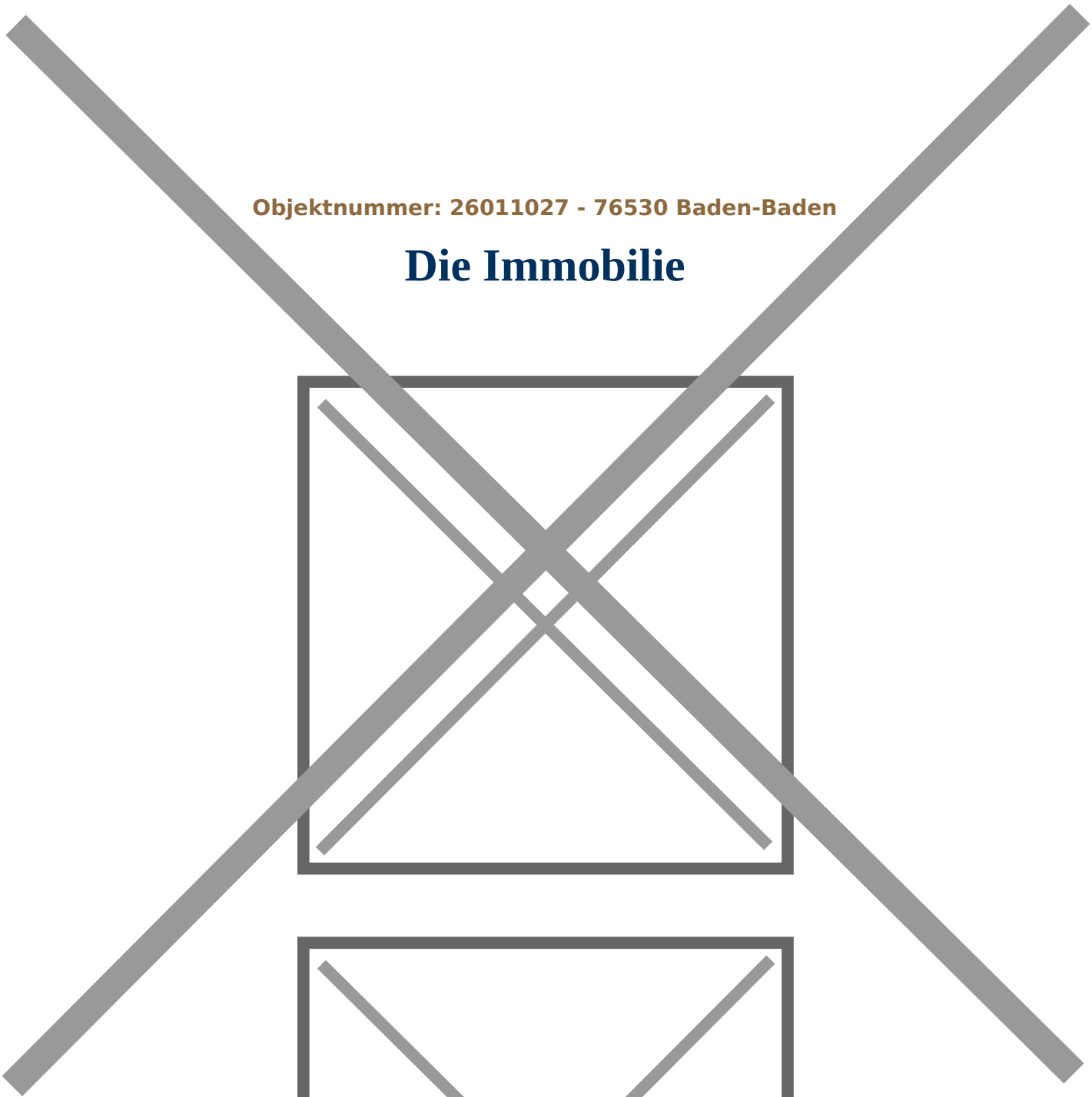
Objektnummer: 26011027 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



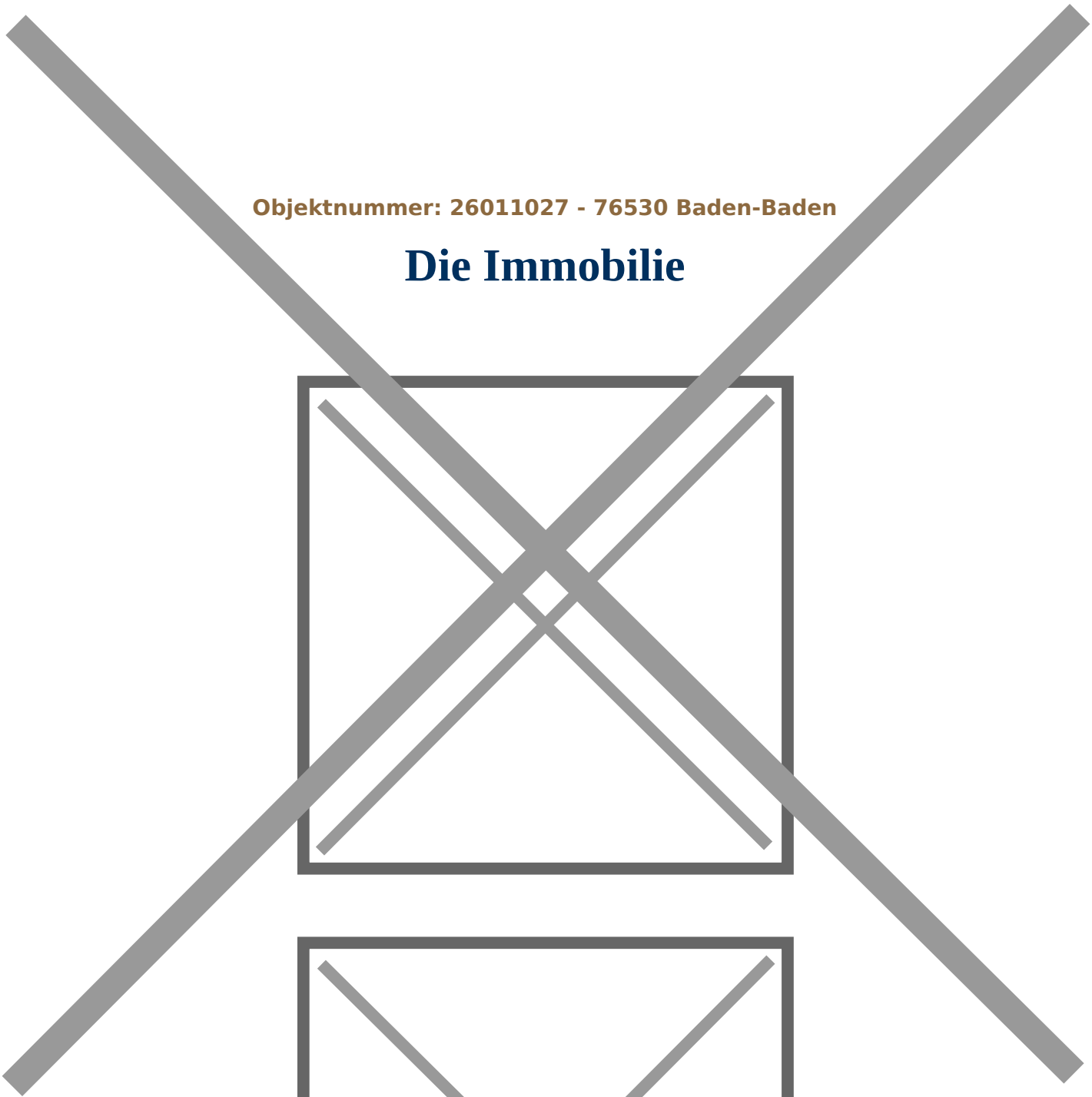
Objektnummer: 26011027 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



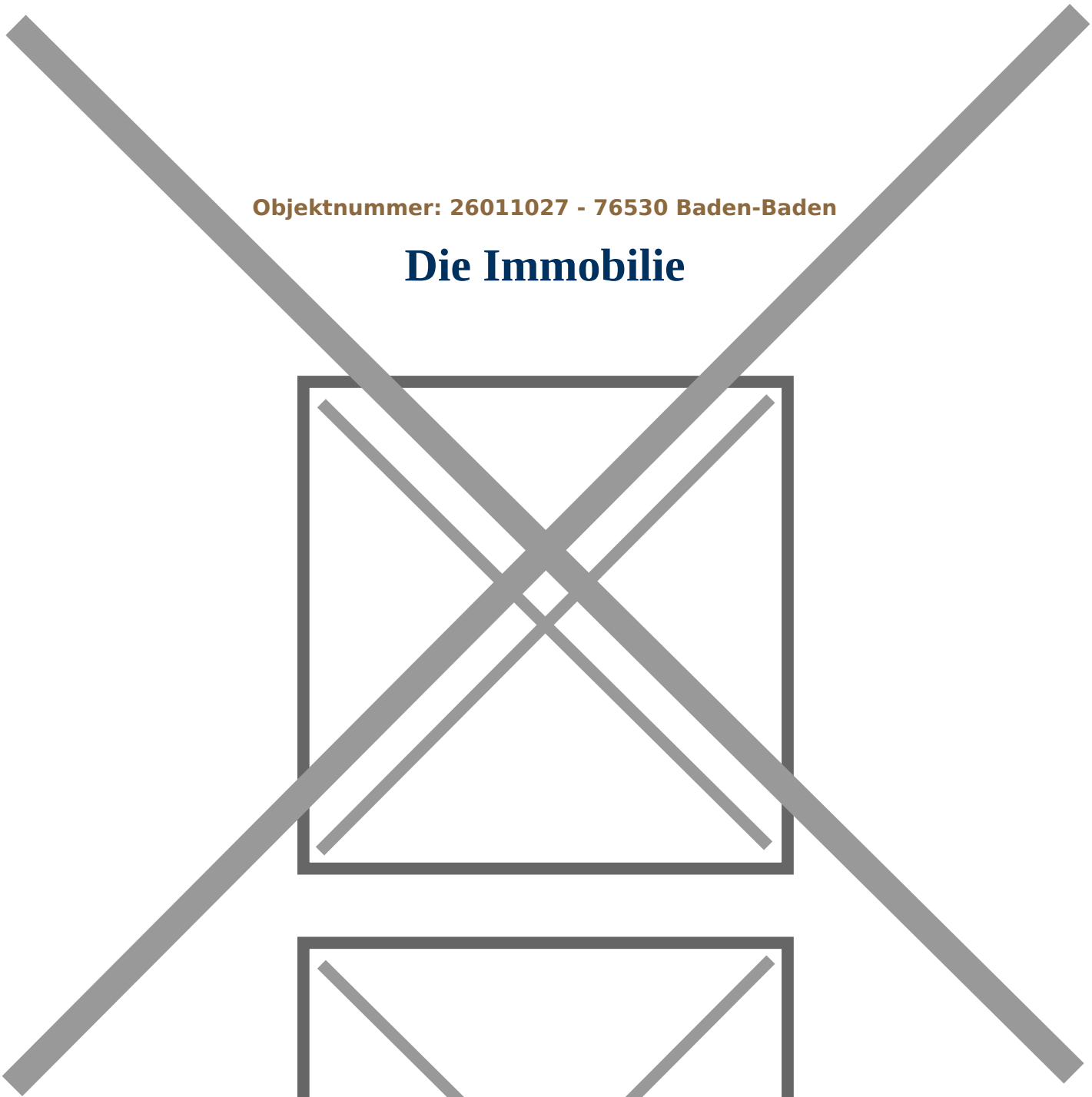
Objektnummer: 26011027 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



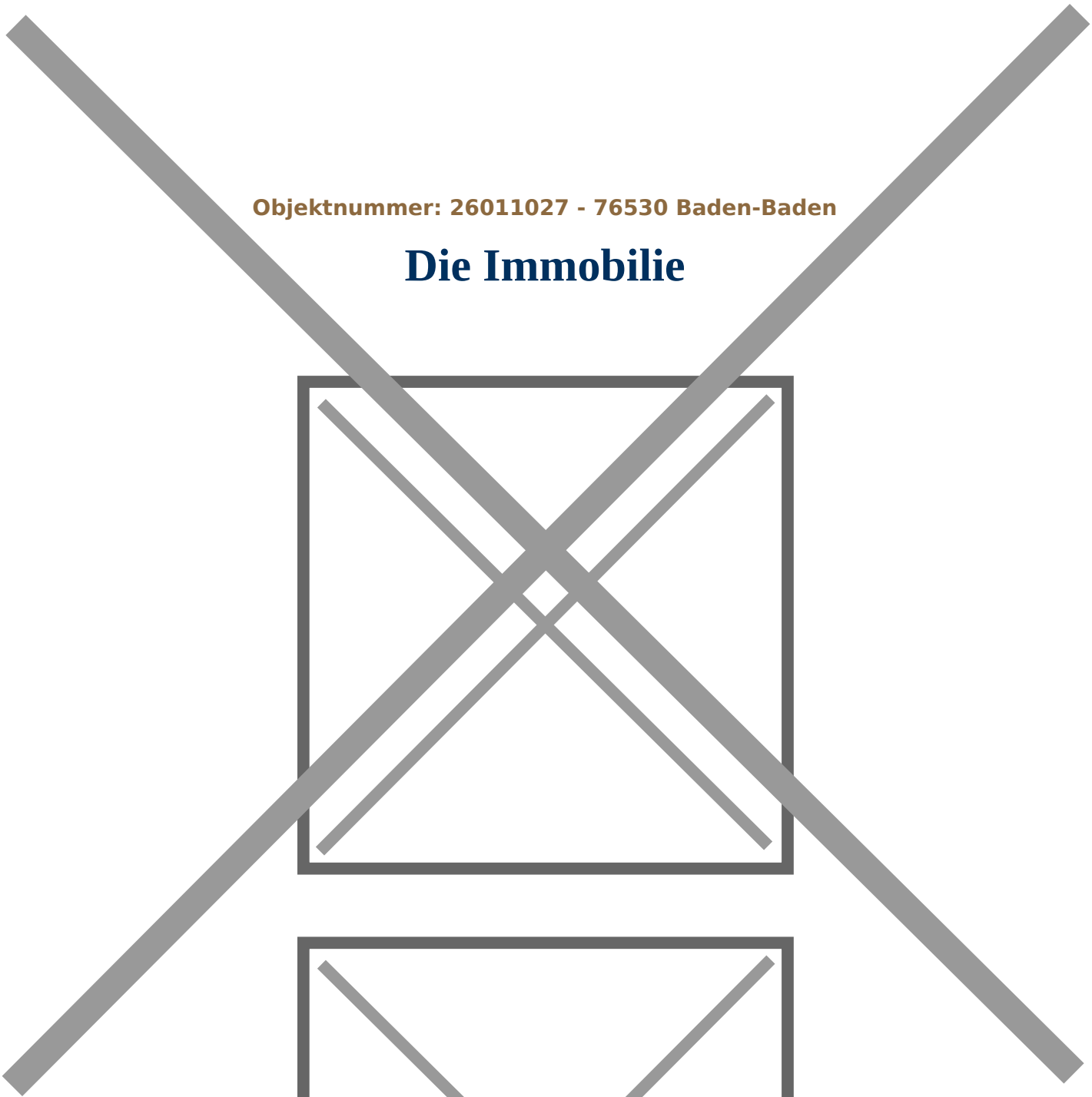
Objektnummer: 26011027 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



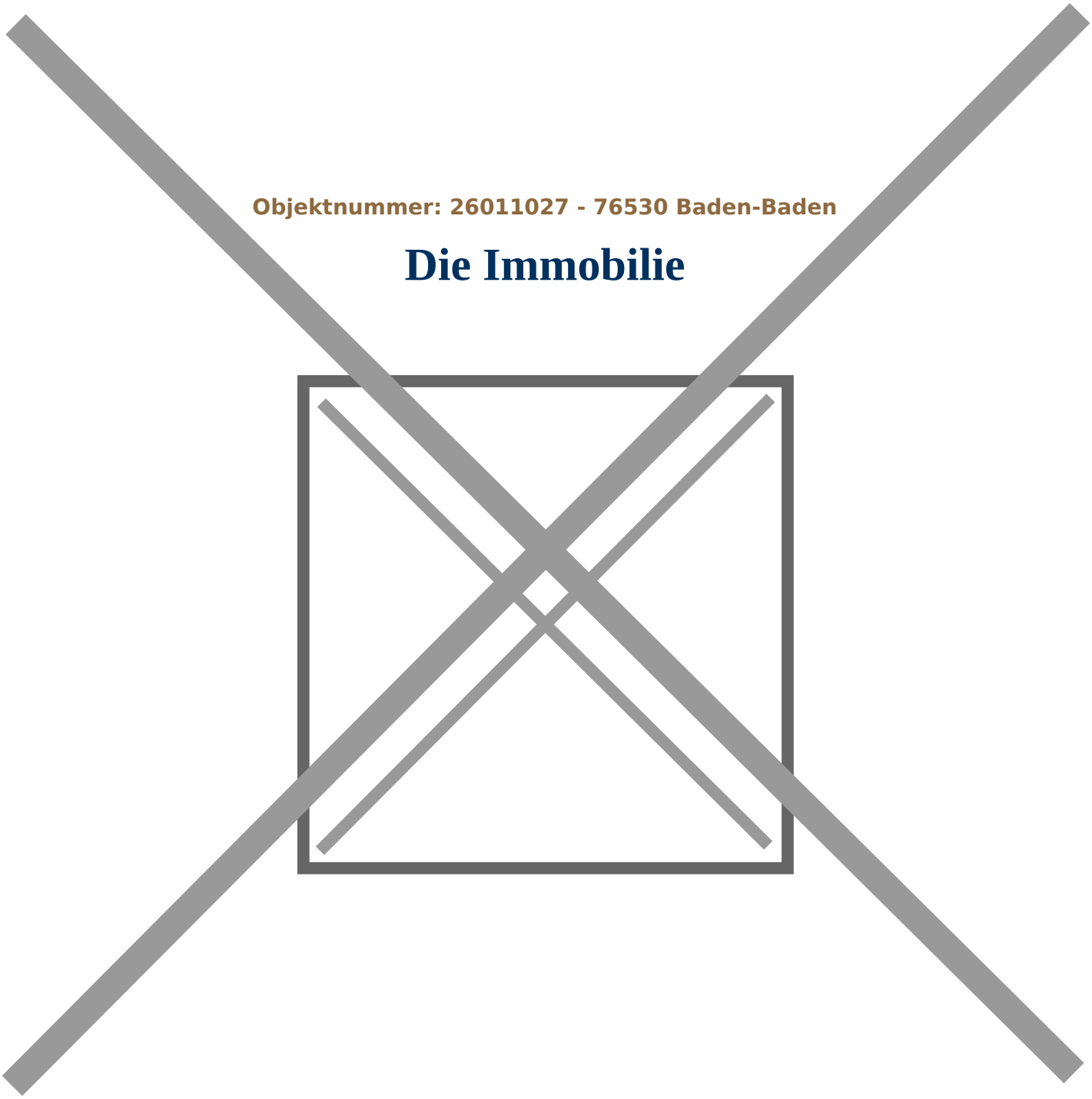
Objektnummer: 26011027 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



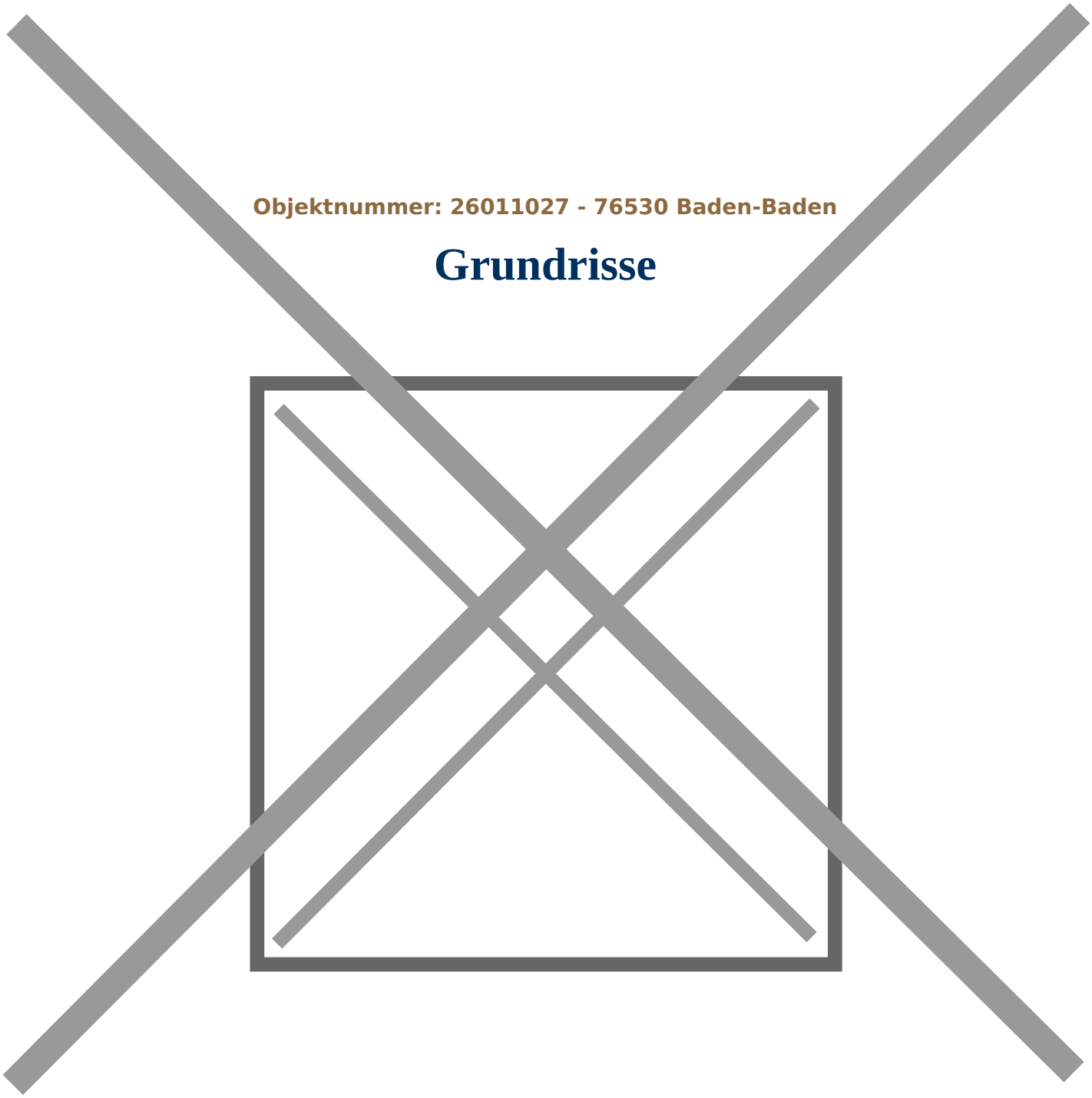
Objektnummer: 26011027 - 76530 Baden-Baden

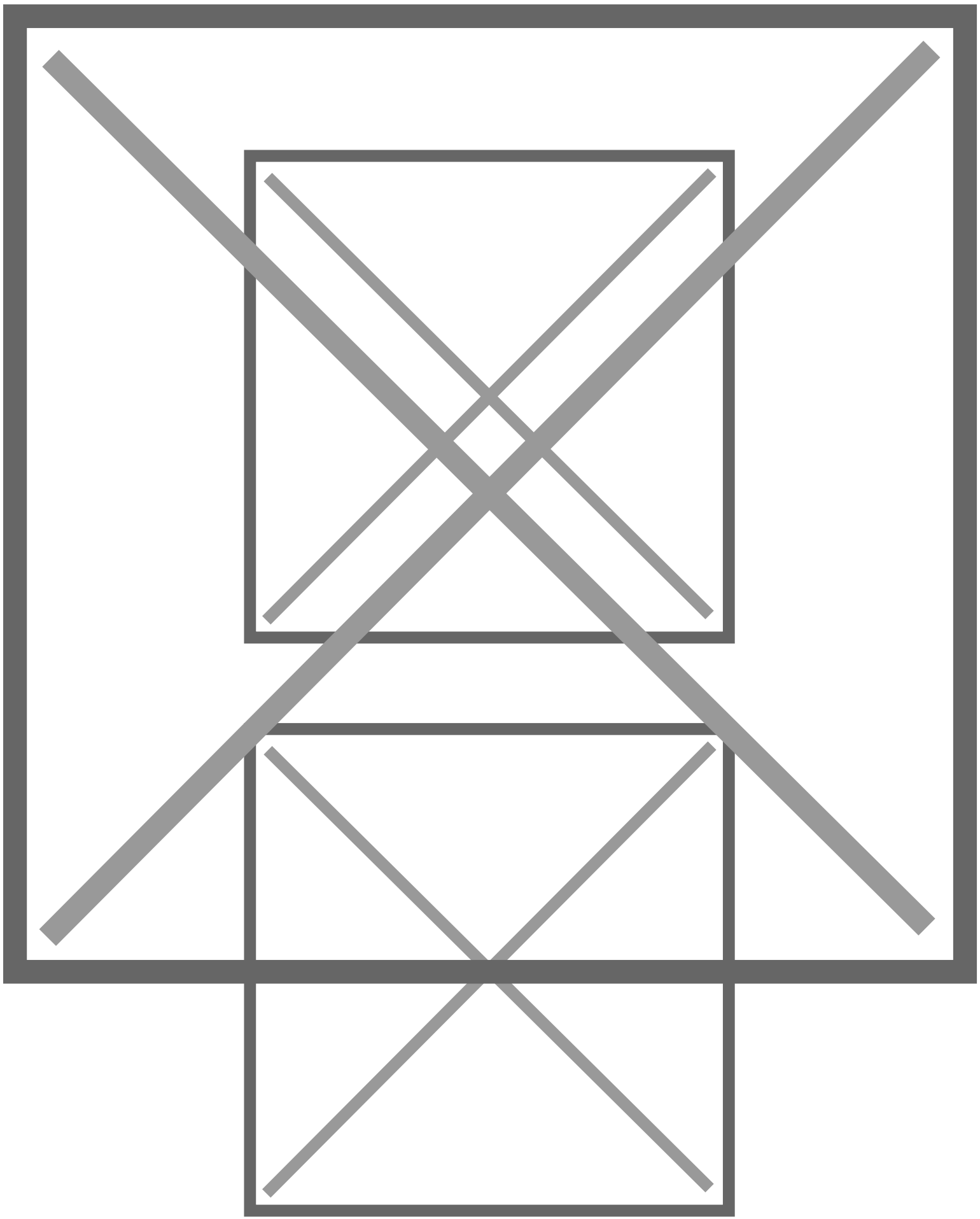
Die Immobilie

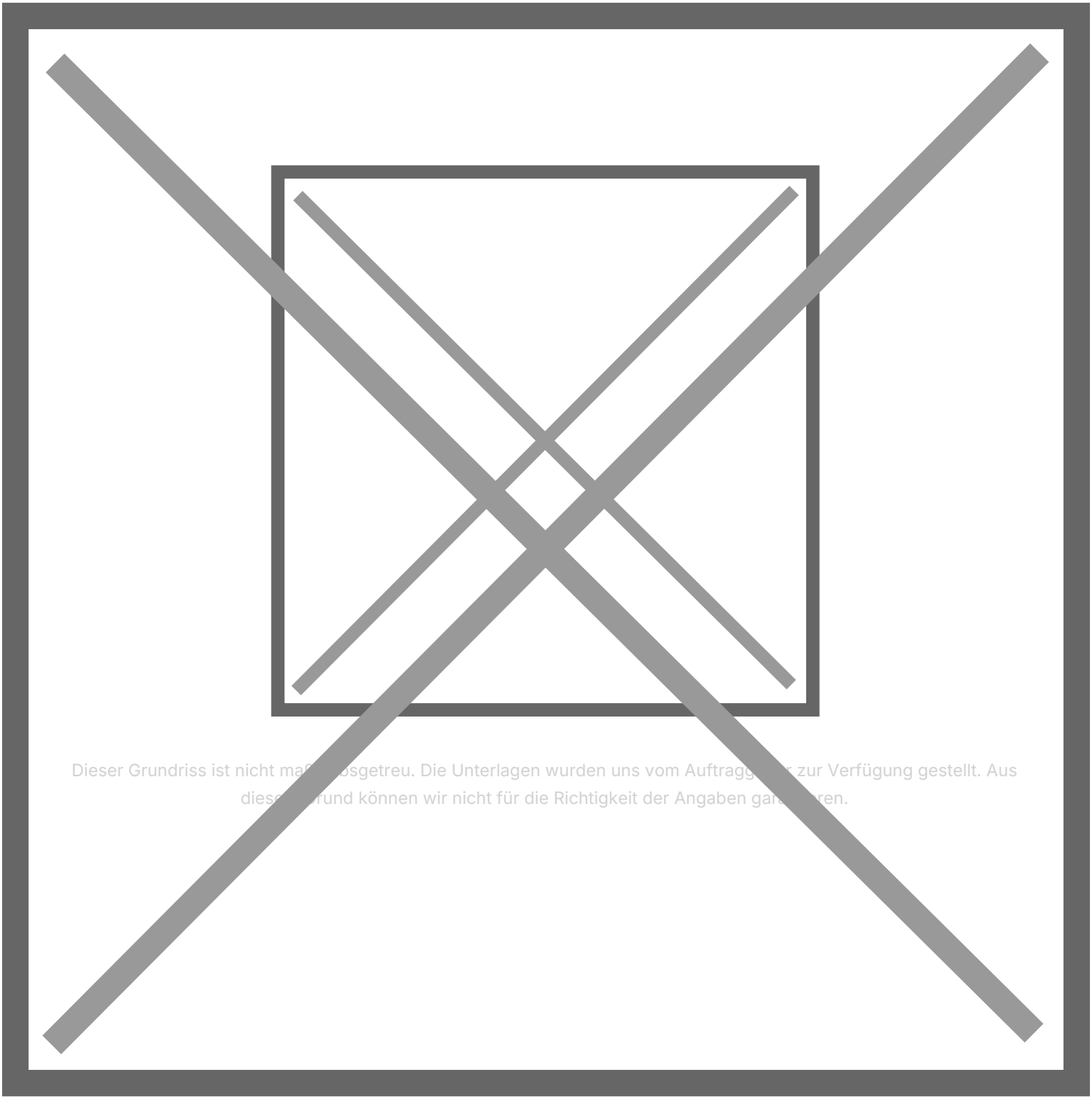


Objektnummer: 26011027 - 76530 Baden-Baden

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: 26011027 - 76530 Baden-Baden

Ein erster Eindruck

Behutsam eingebettet in eine ruhige Innenhoflage empfängt das denkmalgeschützte Einfamilienhaus mit einem Ausdruck von historischer Substanz und zeitgemäßer Eleganz. Aktuell befindet sich das Objekt in der Umsetzung der Komplettsanierung. Die Fassade, geprägt von einem schiefergedeckten Dach und klassischen Kunststoff-Sprossenfenstern mit Isolierverglasung, strahlt eine gelassene Zurückhaltung aus, die sich harmonisch in die historische Umgebung einfügt. Schon beim Betreten spürt man die Sorgfalt, mit der hier Altes bewahrt und behutsam erneuert wurde.

Im Inneren entfaltet sich auf rund 100 Quadratmetern ein wohldurchdachtes Raumgefühl. Die restaurierte Vollholztreppe führt durch das Haus und verbindet die Ebenen auf eine Weise, die sowohl architektonische Klarheit als auch warme Wohnlichkeit vermittelt. Die Böden aus hell verlegtem Parkett setzen einen natürlichen Akzent, während das Licht durch großzügige Fensterflächen einfällt und die Räume mit einer angenehmen Helligkeit erfüllt. Im Obergeschoss öffnet sich ein Schlafzimmer mit klaren Linien und luftiger Weite, das durch seine Einfachheit und das Zusammenspiel von Licht und Holz eine wohltuende Ruhe ausstrahlt.

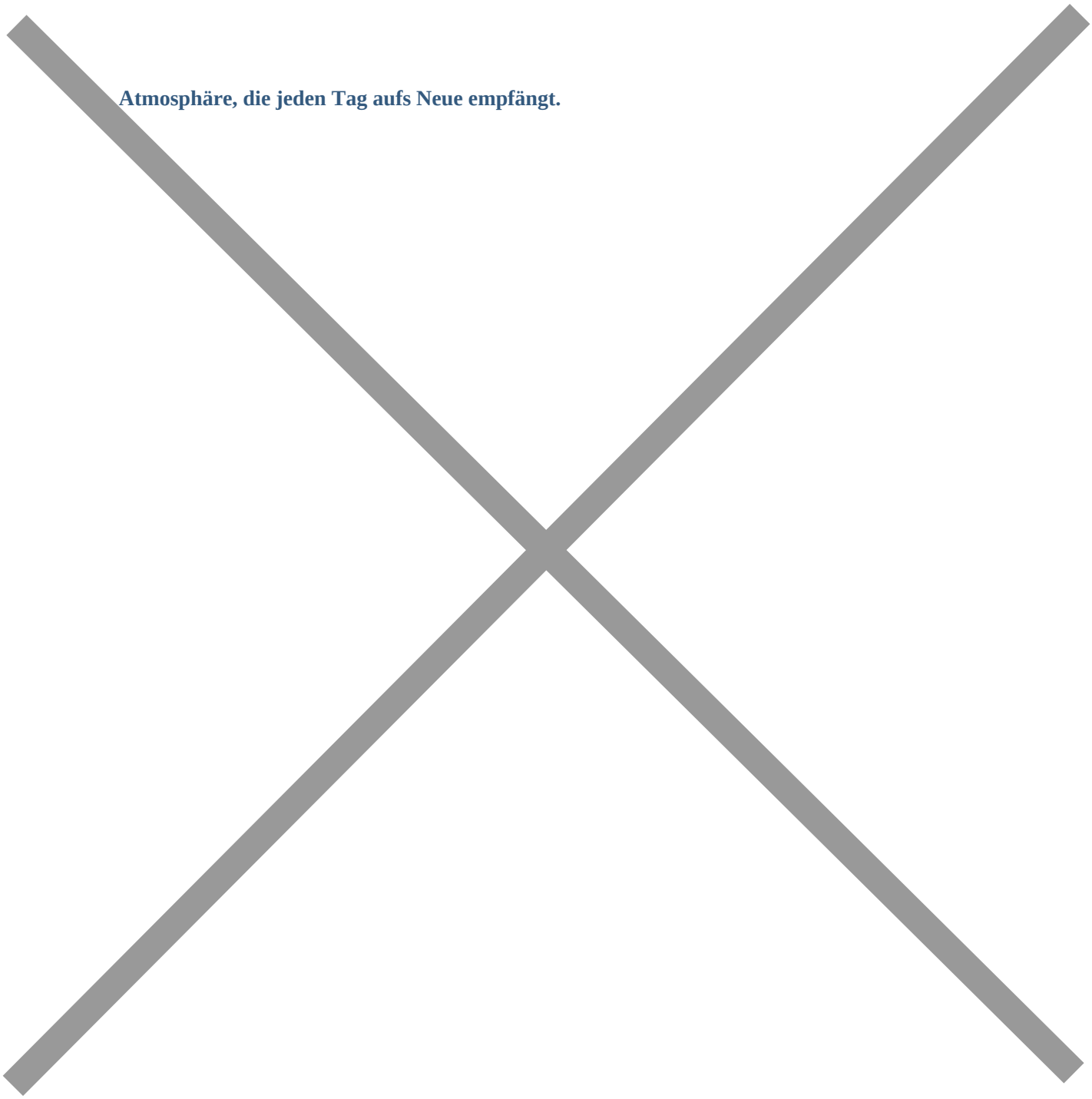
Die Bäder präsentieren sich modern und hochwertig ausgestattet: Hier trifft feines Fliesenhandwerk auf ausgewählte Armaturen, elegante Sanitärobjekte und geschmackvolle Details. Großzügige bodentiefe Duschen, klare Formen und ein dezentes Farbkonzept (teilweise noch wählbar) verbinden Komfort mit zeitgemäßem Stil. Die Kombination aus Zentralheizung und Luft/Wasser-Wärmepumpe sowie die Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima, eine stimmige Verbindung ökologischer Verantwortung und Wohnqualität.

Der Flur im Dachgeschoss überrascht mit weiter Ausdehnung und viel Tageslicht, was dem Geschoss einen fast atelierhaften Charakter verleiht. Die ruhige Innenhoflage bietet einen Rückzugsort abseits des städtischen Trubels, eingebettet in ein Ensemble historischer aber auch moderner Architektur.

Ein geplanter und bereits genehmigter Balkon in der Innenhoflage kann umgesetzt werden, ist jedoch im Angebot nicht enthalten.

Ein Stellplatz rundet das Angebot ab. Hier verbindet sich die Geschichte eines gewachsenen Gebäudes mit der Leichtigkeit moderner Wohnkultur, ein Ort, an dem sich Vergangenheit und Gegenwart zu einem besonderen Zuhause verweben. Wer durch diese Räume geht, spürt das feine Gleichgewicht zwischen Tradition, Innovation und einer einladenden

Atmosphäre, die jeden Tag aufs Neue empfängt.



Objektnummer: 26011027 - 76530 Baden-Baden

Ausstattung und Details

-Schiefergedecktes Dach
-Parkett
-Fliesen
-Luft/Wasser Wärmepumpe
-Fußbodenheizung
-Isolierverglaste Kunststoff-Sprossenfenster
-Moderne und hochwertige Bäder
-Attraktives Treppenhaus mit restaurierter Vollholztreppe

Objektnummer: 26011027 - 76530 Baden-Baden

Alles zum Standort

Baden-Baden liegt im Südw[illegible]en Deutschlands und ist weltwei[illegible]kannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort u[illegible]nternationaler Festspielst[illegible]sowie Unesco Welterbe. Nirgendwo sonst findet man so vi[illegible]lair und exklusive L[illegible]ensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt. [illegible] Sport, Kult[illegible] Gastronomie oder Wellness: die Angebote sind so vielfältig wie erstklassig.

Die Stadthaus befindet sich in zentraler u[illegible]r Lage von Baden-Baden. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Geschäfte [illegible]den täglichen Bedarf. Diverse gastronomische Angebote sind ebenfalls fußläufig b[illegible]m zu erreiche[illegible]Die Lichtentaler Allee ist zu Fuß binnen weniger Minuten erreichb[illegible].

Baden-Baden liegt verkeh[illegible]nstig an den Bundesautobahnen [illegible](Basel–Frankfurt) und A 8 (Karlsruhe–Stuttgart[illegible]unchen) sowie an den Bundesstraßen B [illegible]d B 500. In kürzester Zeit erreichen Sie d[illegible]nternationalen Flughafen Baden-Airpark in Ri[illegible]münster sowie die interkontinental[illegible]Flughäfen Stuttgart und Frankfurt am Main und habe[illegible]mit einen uneingeschr[illegible]en Anschluss an den weltweiten Luftverkehr.
Baden-Ba[illegible] ist an den gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr des Karlsruhe[illegible] Verke[illegible]verbundes (KVV) angeschlossen, mit dem Sie bis nach Landau, Heilbronn[illegible]d Stu[illegible]rt gelangen. Mit dem ICE der Deutschen Bahn fahren Sie bequem von und nach [illegible]den-Baden.

Objektnummer: 26011027 - 76530 Baden-Baden

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1 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: 26011027 - 76530 Baden-Baden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

Lichtentaler Str. 73, 76530 Baden-Baden
Tel. +49 7221 - 9[illegible]38 0
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com