Baden-Baden

Ansprechendes Apartment, als Wohnung aber auch zur gewerblichen Nutzung geeignet und zugelassen

Objektnummer: 26011029



KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26011029 - 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: 26011029 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick

Objektnummer	26011029
Wohnfläche	ca. 49 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2000

Kaufpreis	240.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²

Objektnummer: 26011029 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	77.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.03.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26011029 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011029 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011029 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011029 - 76530 Baden-Baden

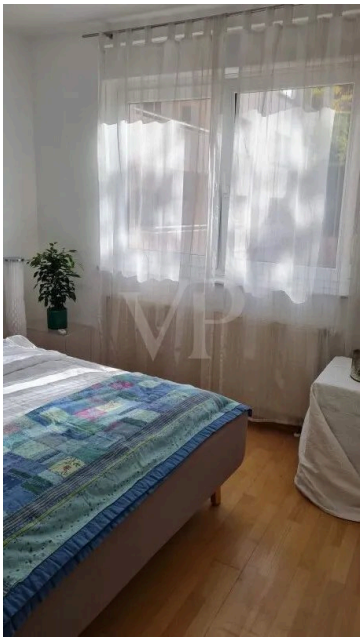
Die Immobilie

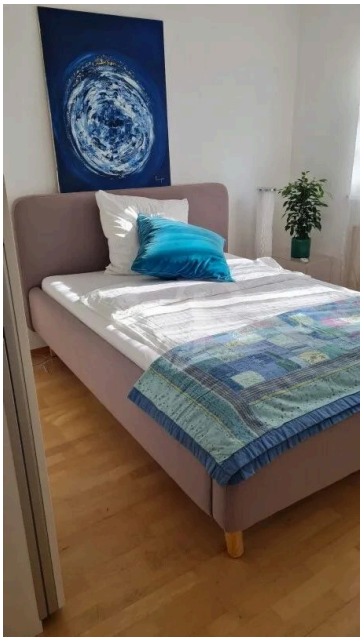




Objektnummer: 26011029 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





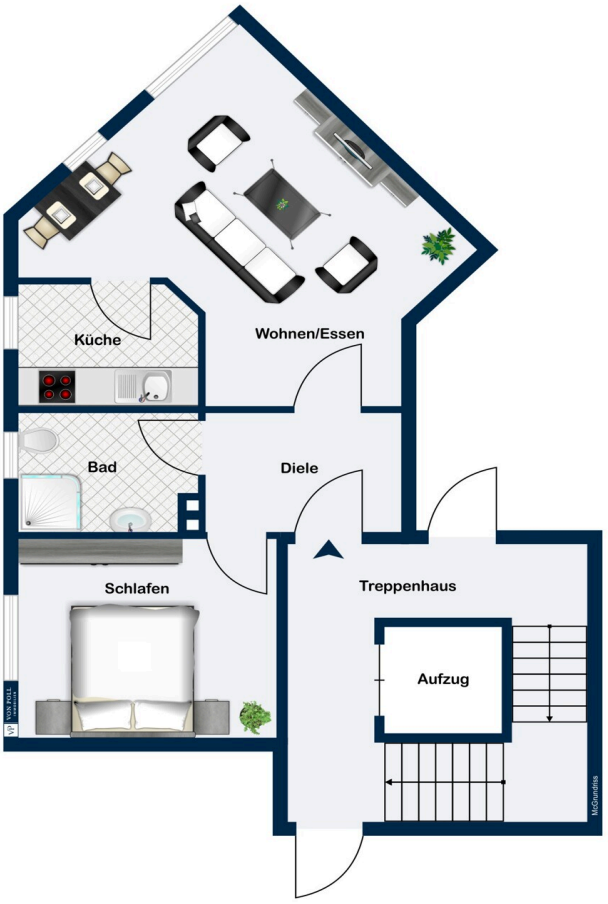
Objektnummer: 26011029 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



Objektnummer: 26011029 - 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: 26011029 - 76530 Baden-Baden

Ein erster Eindruck

Ein Gefühl von Klarheit und Ruhe empfängt einen schon beim Eintreten in diese gepflegte Wohnung. Das Gebäude selbst, modern und markant, steht in zentraler Lage, nur wenige Schritte entfernt von den kulturellen und natürlichen Höhepunkten der Stadt. In unmittelbarer Nähe erstreckt sich die Lichtentaler Allee, während das Zentrum bequem zu Fuß erreichbar bleibt, eine Lage, die urbanen Puls mit wohltuender Gelassenheit verbindet.

Der erste Eindruck in der Diele ist geprägt von lichtdurchfluteten Flächen und der angenehm glatten Oberfläche der frisch gestrichenen Wände und Decken. Direkt öffnet sich der Blick in den großzügigen Wohn- und Essbereich, in dem große Fensterfronten das Tageslicht auf die warmen Parkettböden lenken. Die Atmosphäre bleibt auch an grauen Tagen freundlich und offen, unterstützt durch dezente Rollläden, die sich individuell regulieren lassen. Die Raumaufteilung wirkt durchdacht, sodass Wohnen und Arbeiten harmonisch nebeneinander möglich sind, ein Wohngefühl, das Ruhe schenkt und zugleich Platz für Inspiration bietet.

Ein Highlight ist das 2022 modernisierte Bad, das von natürlichem Licht durch ein Fenster belebt wird. Helle Wandfliesen, eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung und ein eleganter Handtuchheizkörper prägen den zeitgemäßen Charakter. Die Ausstattung überzeugt mit klaren Linien und hochwertigen Armaturen; angenehme Wärme sorgt für Komfort zu jeder Jahreszeit. Die moderne Gaszentralheizung von Viessmann, erst 2021 erneuert, sorgt im gesamten Apartment zuverlässig für ein gleichmäßiges Klima.

Das Schlafzimmer liegt ruhig, mit weichem Lichteinfall und neutralen Farben, die eine entspannte Atmosphäre schaffen. Auch hier das bewährte Parkett, das durch seine natürliche Maserung dem Raum Lebendigkeit und Wärme verleiht. Die Fenster sind mit Doppel-Isolierverglasung ausgestattet und sorgen gemeinsam mit den Rollläden für angenehme Stille und Geborgenheit.

Zum Haus gehört eine eigene Tiefgarage, ein seltener Komfort im Herzen der Stadt. Auf Wunsch steht ein Tiefgaragenplatz zum Kauf zur Verfügung.
Ein Personenaufzug verbindet alle Ebenen barrierefrei. Die Teilungserklärung eröffnet die Möglichkeit, das Apartment sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich zu nutzen. Sei es für die konzentrierte Arbeit im Homeoffice oder den Empfang von Klientinnen und Klienten.

Wer einen Rückzugsort sucht, der gepflegtes Wohnen in urbaner Umgebung mit Komfort und Modernität verbindet, findet hier einen Ort mit Charakter. Die Adresse, an der das Stadtleben leise pulsiert und jeder Tag mit Möglichkeiten beginnt.

Objektnummer: 26011029 - 76530 Baden-Baden

Ausstattung und Details

-Modernes Tageslichtbad mit Heizkörper zur Handtucherwärmung/Trocknung und zuschaltbarer elektrischer Fußbodenheizung
-Parkettböden
-Rollläden
-Kunststofffenster mit Doppel-Isolierverglasung
-Video Gegensprechanlage

Objektnummer: 26011029 - 76530 Baden-Baden

Alles zum Standort

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Thermalheilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort, sowie als Medien-, Kunst und internationale Festspielstadt. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt mit dem wohlerhaltenen Charme der Belle Epoche. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas. Baden-Baden ist ausgezeichnet als Unesco Welterbe.

Sie benötigen nur wenige Gehminuten ins Zentrum, sowie dem Casino und zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs. Auch das Festspielhaus ist bequem fußläufig zu erreichen.
Exclusives Shopping bieten zahlreiche elegante Boutiquen in der Altstadt sowie individuelle Geschäfte entlang den Kurhaus Kolonaden.

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: 26011029 - 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: 26011029 - 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