Baden-Baden

Großzügige Wohnung in ruhiger und sehr zentraler Lage, Barrierefreier Zugang

Objektnummer: 26011031



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26011031 - 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: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick

Objektnummer	26011031
Wohnfläche	ca. 136 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	138 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.11.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie

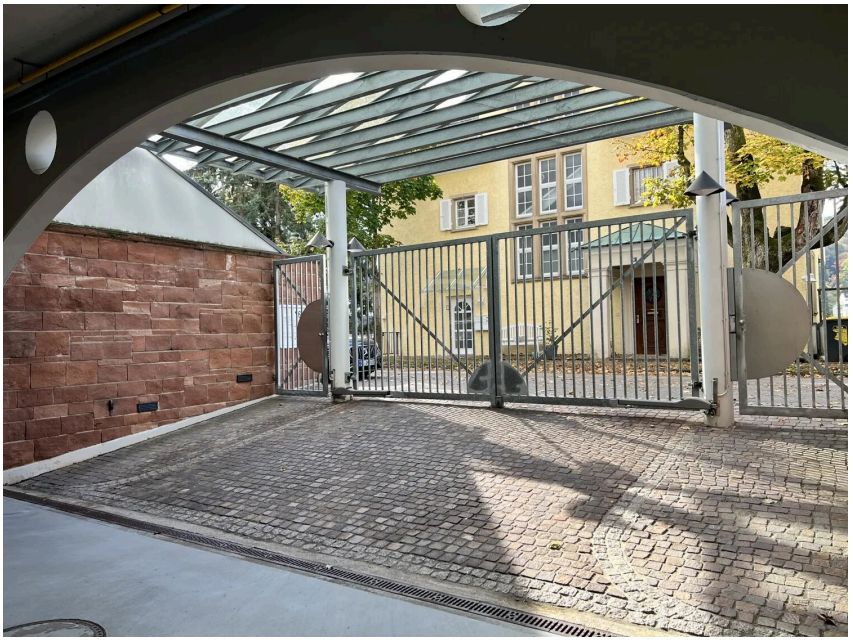




Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





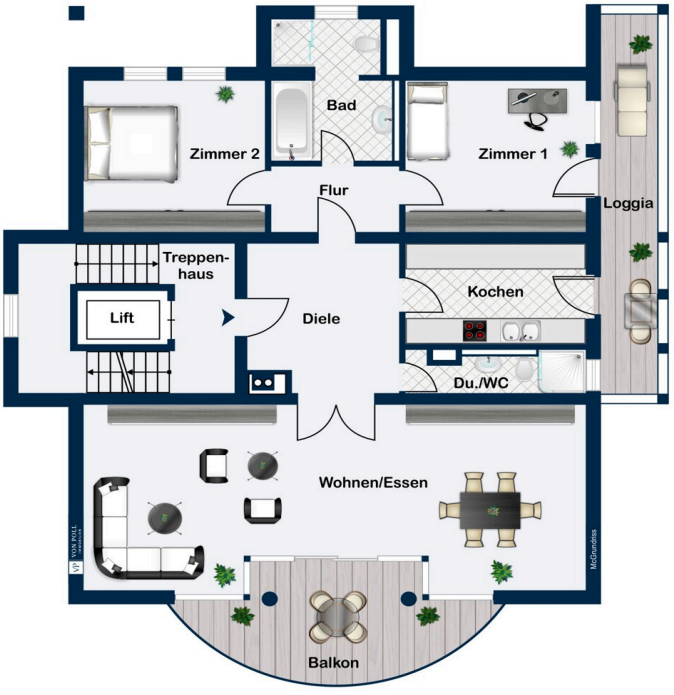
Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



Objektnummer: 26011031 - 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: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Ein erster Eindruck

In einer absolut ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage präsentiert sich diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von etwa 136 m². Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1997 und befindet sich in einem ansprechenden Zustand. Die Innenstadt sowie das Festspielhaus sind bequem fußläufig erreichbar, was den Standort besonders attraktiv macht.

Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich bietet viel Tageslicht durch große Fensterfronten und einen direkten Zugang zum überdachten Balkon. Der hochwertige Marmorboden zieht sich durch die zentralen Räume und sorgt für eine klare, einladende Atmosphäre. Zwei komfortable Schlafzimmer erlauben viel Raum zur individuellen Gestaltung. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und bietet zudem einen Zugang zur teilweise überdachten Terrasse mit Blick ins Grüne.

Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung: Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch ausgestattet, während das Gästebad ebenfalls mit Dusche sowie einem Handtuchtrockner-Heizkörper versehen ist. Elektrische Rollläden und Fußbodenheizung ergänzen die gehobene Ausstattung.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem vom repräsentativen Eingangsbereich zu Ihrer Wohnetage. Im Untergeschoss befinden sich ein separater Kellerraum und eine Gemeinschaftswaschküche. Zwei Tiefgaragenstellplätze sind der Wohnung zugeordnet und bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

Das Gebäude zeigt sich mit moderner Fassade und gepflegtem Außenbereich. Vom großen, überdachten Balkon aus eröffnet sich ein weiter Blick ins Grüne und das gewachsene Wohnumfeld. Die Kombination aus ruhiger Lage und unmittelbarer Nähe zur Stadtmitte sowie zum Festspielhaus macht diese Wohnung zu einer überzeugenden Adresse für alle, die Wert auf Komfort und Stadtleben legen.

Insgesamt überzeugt diese Wohnung durch die gelungene Verbindung aus großzügigem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer gefragten Wohnlage in direkter Nähe zur Innenstadt.

Objektnummer: 26011031 - 76530 Baden-Baden

Ausstattung und Details

- Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Marmorboden
- großflächige Fliesen
- elektrische Rollläden
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Handtuchtrockner- Heizkörper in Gästebad und Großem Bad
- Fußbodenheizung
- teilweise Überdachte Terrasse
- großer überdachter Balkon
- Kellerraum
- Fahrradabstellraum
- Gemeinschaftswaschküche
- Personenaufzug
- 2 Tiefgaragenstellplätze

Objektnummer: 26011031 - 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 Etagenwohnung mit Parkähnlichem Grundstück befindet sich in bester 1a Lage von Baden-Baden und liegt unweit des Zentrums. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig 10-12 zu erreichen. Ebenfalls fußläufig ist das Festspielhaus erreichbar.

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: 26011031 - 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: 26011031 - 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