

Baden-Baden

Zweizimmerwohnung in Toplage

Objektnummer: 24011038



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24011038 - 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: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick

Objektnummer	24011038
Wohnfläche	ca. 61 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 32 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	24.10.2027
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	102.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie



Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
07221 / 97 088 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24011038 - 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: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Ein erster Eindruck

I

Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Parkett
- Bad
- Balkon
- Gartennutzung

Objektnummer: 24011038 - 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 Époque. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas und als Unesco Welterbe. Das angebotene Apartment ist zentral und doch sehr ruhig in einem gewachsenen Wohngebiet gelegen. Die Innenstadt mit all seinen Angeboten wie Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, das Theater, das Kurhaus und die Lichtentaler Allee sind gut fußläufig 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: 24011038 - 76530 Baden-Baden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24011038 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com