

Baden-Baden

# Modernes und Energieeffizientes A+ Einfamilienhaus

*Número de propiedad: 25011032*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 875.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 412 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## De un vistazo

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Número de propiedad  | 25011032            |
| Superficie habitable | ca. 175 m²          |
| Tipo de techo        | Techo de media caña |
| Habitaciones         | 5                   |
| Dormitorios          | 4                   |
| Baños                | 2                   |
| Año de construcción  | 2012                |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje          |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 875.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Espacio utilizable     | ca. 55 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido                       |

Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## Datos energéticos

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central      |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua |
| Certificado energético válido hasta | 23.03.2030               |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 23.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Año de construcción según el certificado energético | 2012                   |

Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



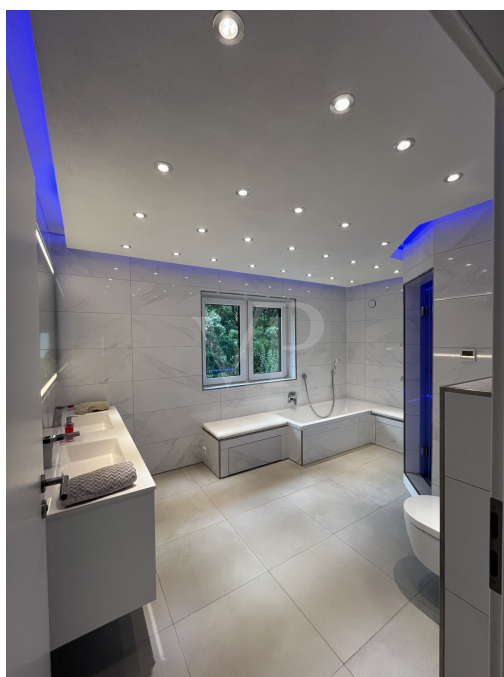
Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**07221 / 97 088 0**

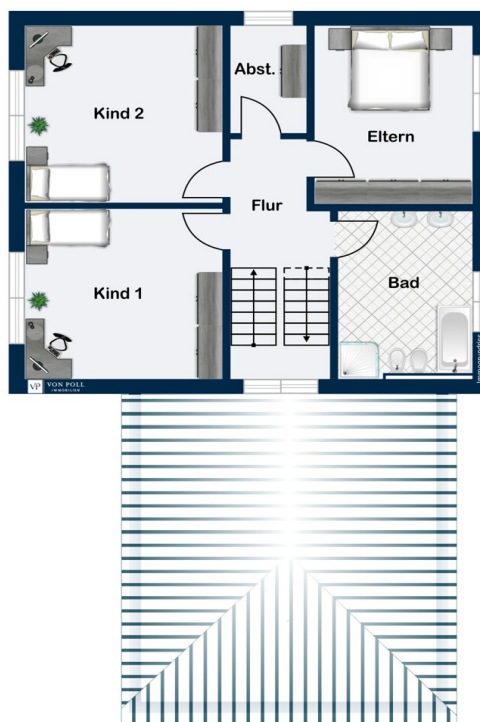
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## Una primera impresión

Modernes, helles Einfamilienhaus mit zwei Terrassen und Energieeffizienz A+

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem hellen und geräumigen Einfamilienhaus, das höchsten Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht wird. Dieses gepflegte Objekt verbindet gehobene Ausstattungsqualität mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und bietet viel Platz für die ganze Familie.

Das Haus wurde 2012 fertiggestellt und präsentiert sich auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup>, die sich ideal auf fünf Zimmer verteilt. Vier gut geschnittene Schlafzimmer bieten individuelle Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Ein Highlight ist das Masterbad, das mit Tageslicht, moderner Dampfdusche, großzügiger Badewanne und einem raffinierten Lichtsystem ausgestattet ist. Für Gäste steht zudem ein separates Bad mit Dusche zur Verfügung.

Herzstück des Hauses ist der große und helle Wohnbereich, der mit seinen bodentiefen Fenstern direkten Zugang zum Garten bietet. Hier entsteht eine einladende Verbindung zwischen drinnen und draußen. Die extravagant gestaltete, offene Einbauküche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und lädt zum Kochen, Genießen und gemeinsamen Beisammensein ein. Direkt angrenzend befindet sich der großzügige Essbereich, an den sich eine große überdachte Terrasse anschließt. Diese sorgt mithilfe einer elektronisch gesteuerten Beschattung für angenehmen Komfort bei jedem Wetter – ideal für Familienfeiern oder entspannte Stunden im Freien.

Der Außenbereich überzeugt mit einem großen Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine zweite, ebenfalls überdachte Terrasse dient als zusätzlicher Rückzugsort. Ein praktisches Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum für Werkzeuge oder Freizeitbedarf.

Die große Doppelgarage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch weiteren Stauraum. Besonders praktisch ist der direkte Durchgang vom Garten zur Garage, der das alltägliche Leben erleichtert.

Technisch ist das Haus bestens ausgestattet. Die zentrale Heizungsanlage basiert auf einer umweltfreundlichen Luft-Wärmepumpe der Energieklasse A+, die für angenehme Temperaturen und niedrige Betriebskosten sorgt. Des Weiteren ist das Haus mit einer Wärmerückgewinnungsanlage und einer Vorfilteranlage ausgestattet.

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 412 m<sup>2</sup> und liegt in einer familienfreundlichen Wohngegend, die Ruhe mit guter Anbindung an die Infrastruktur verbindet.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Dieses Einfamilienhaus vereint angenehme Wohnatmosphäre, großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung mit besonderem Fokus auf

energiesparende Technik und Komfort.

Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem besonderen Objekt. Für die Familie geeignet, bietet es zahlreiche Highlights für modernes Wohnen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort überzeugen!

Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## Detalles de los servicios

- Tageslichtbad mit Dampfdusche, Badewanne und Lichtsystem
- Gästebad mit Dusche
- Hochwertige offene Einbauküche mit Markengeräten
- Überdachte Terrasse mit elektronisch gesteuerter Beschattung
- Zweite Terrasse, ebenfalls mit Bedachung
- Gartenhaus mit Stauraum
- Große Doppelgarage mit Sektionaltor und Stauraum und Durchgang zum Garten

Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## Todo sobre la ubicación

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. Das Haus liegt in einem jungen Stadtteil von Baden-Baden. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig zu erreichen. Auch der öffentlich Personennahverkehr ist ebenfalls bequem 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.

Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 23.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Número de propiedad: 25011032 - 76532 Baden-Baden

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

E-Mail: [baden.baden@von-poll.com](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)