

Baden-Baden / Haueneberstein

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in guter und ruhiger Lage von Baden-Baden Haueneberstein

????????? ??????????: 25011024



www.von-poll.com

???? ??????: 675.000 EUR • ??????????: ca. 220 m² • ??????: 12 • ?????? ????: 917 m²

??????? ???????? : 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

?? ??? ??????

???????? ??????????	25011024	????? ???????	675.000 EUR
???????????	ca. 220 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	12		
??????????	5		
????? ?????????????	1954	????? ?????????????	2017
?????? ?????????????	3 x ??????, 15000 EUR (??????)	????????? ?????????????	???????
		???????????????????? ??????	ca. 70 m²
		???????	????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	152.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	29.03.2031	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1953

??????? ???????? : 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

?? ????????



??????? ???????? : 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

?? ????????



??????? ???????? : 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

?? ????????



??????? ???????? : 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

?? ????????



??????? ???????? : 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

?? ????????

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

??????? ?????????: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohnungen in guter und ruhiger Wohnlage von Baden-Baden Haueneberstein.

Im Erdgeschoss (Hochparterre) befindet sich eine 4 Zimmerwohnung mit Zugang zum Garten / Terrasse.

Im 1. Stock sind zwei Wohnungen mit jeweils 2 Zimmern und einer Wohnfläche von jeweils 55 m².

Im 2.Stock sind zwei Wohnungen mit jeweils 2 Zimmern und einer Wohnfläche von jeweils 50 m².

Es sind 3 Garagen und zwei Aussenstellplätze vorhanden.

Das Haus und die Wohnungen befinden sich in gutem und gepflegten Zustand

Die aktuelle Kaltmiete beträgt € 26.316,00

??????? ???????? : 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

??? ??? ??? ???????????

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 wohlgehaltenen Charme der Bellè Epoche. 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.

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im beliebtem Stadtteil Haueneberstein von Baden-Baden, das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile ist nur ca 12 Auto-Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in unmittelbarer Nähe. Haueneberstein liegt sehr Verkehrsgünstig. Von hier aus erreicht man sehr gut Baden-Baden aber auch Rastatt, das Murgtal und die Autobahn A5. In Haueneberstein sind die Geschäfte für den täglichen Bedarf gut 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.

??????? ?????????: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.3.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

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.

???????? ??????????: 25011024 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

E-Mail: baden.baden@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com