

Baden-Baden

# In sehr guter und ruhiger Lage helle Zweizimmerwohnung

Objektnummer: 24011038



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

**KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • 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
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24011038	Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1980	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Nutzfläche	ca. 32 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	24.10.2027	Endenergieverbrauch	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Elektro	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



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:

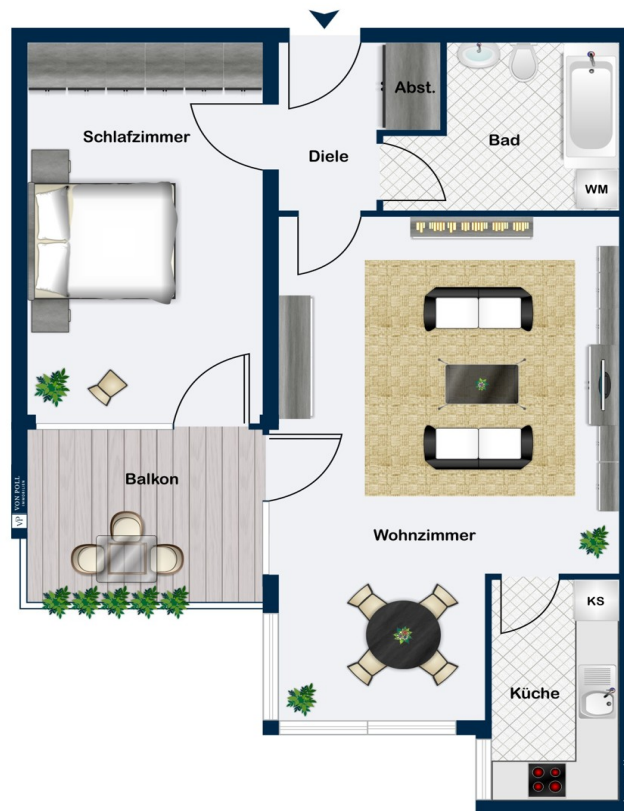
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

In einer sehr guten und ruhigen und trotzdem Innenstadtnaher Lage befindet sich diese helle Zweizimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus im 1. Obergeschoss. Sie betreten die Wohnung und kommen in den Eingangsbereich mit der Möglichkeit eine Garderobe einzurichten. Vom Vorraum aus gelangen Sie geradeaus in den Wohnbereich, nach rechts ins Schlafzimmer und linker Hand befindet sich das Bad. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in die Küche aber auch auf den großzügigen Balkon. Den Balkon erreichen Sie auch vom Schlafzimmer aus. Die Wohnung ist durch Ost-Süd-West Ausrichtung hell und sonnig. Eine große Gartenfläche die zur allgemeinen Nutzung steht erreichen Sie bequem vom ersten Obergeschoss aus. Die Wohnung ist ausgestattet mit Parkettböden und Isolierverglasten hochwertigen Holzfenstern. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden. Zur Wohnung gehört ein großer Keller und ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz. Das Haus befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Es ist ein separater Wasch und Trockenraum zur Nutzung vorhanden. Im Waschraum sind zur Wohnung zugeordnete Plätze und Anschlüsse vorhanden.

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**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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 Baden-Baden  
E-Mail: [baden.baden@von-poll.com](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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