

Baden-Baden – Innenstadt

# Ruhige und attraktive Zwei - Zimmerwohnung mit Terrasse im Zentrum

Objektnummer: 24011023



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

KAUFPREIS: 436.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24011023
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	436.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	198.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.09.2018	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## 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: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## 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: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Die gut geschnittene und gemütliche Eigentumswohnung in zentraler und ruhiger Lage von Baden-Baden befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1981 errichteten Mehrparteienhauses. Die Innenstadt mit allen Einkaufsmöglichkeiten sind bequem und zügig Fußläufig erreichbar, ebenso wie das Festspielhaus das sich in Sichtweite befindet. Auf ca. 89m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in zwei schöne helle Zimmer, Bad mit Dusche und Gäste WC, Küche mit schöner Aussicht. Die Wohnung ist komplett mit Parkett Boden und Fliesen ausgestattet. Die Terrasse die vom Wohnzimmer aus betreten wird hat eine ansprechende Größe, ist ruhig gelegen und umgeben von wunderbarer Bepflanzung, wie Rosen und diverse Sträucher und anderer Blumen und ist nicht einsehbar. Unweit der Wohnung befindet sich das Hallenschwimmbad sowie eine Sauna zur Nutzung. Vor dem Gebäude sind für Bewohner und Besucher frei verfügbare PKW Stellplätze. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz genauso wie ein Kellerraum.

Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## Ausstattung und Details

- Parkett
- Fliesen
- Airco/Klimaanlage
- große, vollausgestattete, helle Küche
- Bad mit gehobener Ausstattung und bodenebener Dusche
- Gäste WC
- Sehr große Fenster mit elektrischen Rollos
- Balkon mit Tarrasse - und Bewässerungsanschluß
- Fussbodenheizung im Bad

Objektnummer: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## 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 Epoque. 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 liegt zentral und doch sehr ruhig gelegen in der Innenstadt. Sie benötigen sowohl zu Fußgängerzone als auch zum Festspielhaus wenige Gehminuten. 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: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2018. Endenergieverbrauch beträgt 198.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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: 24011023 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

## 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)