

Baden-Baden / Lichtental

# Architektenhaus in grüner Lage mit Schwimmbad und Kamin

Objektnummer: 24011033



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

KAUFPREIS: 558.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 599 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

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

Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Auf einen Blick

Objektnummer	24011033
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	558.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	228.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.08.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Die Immobilie



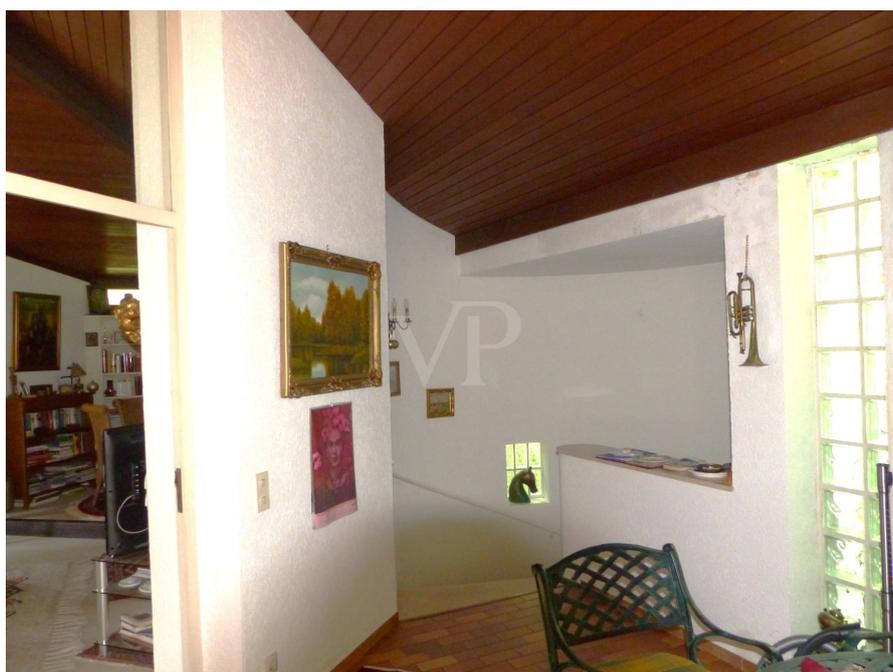
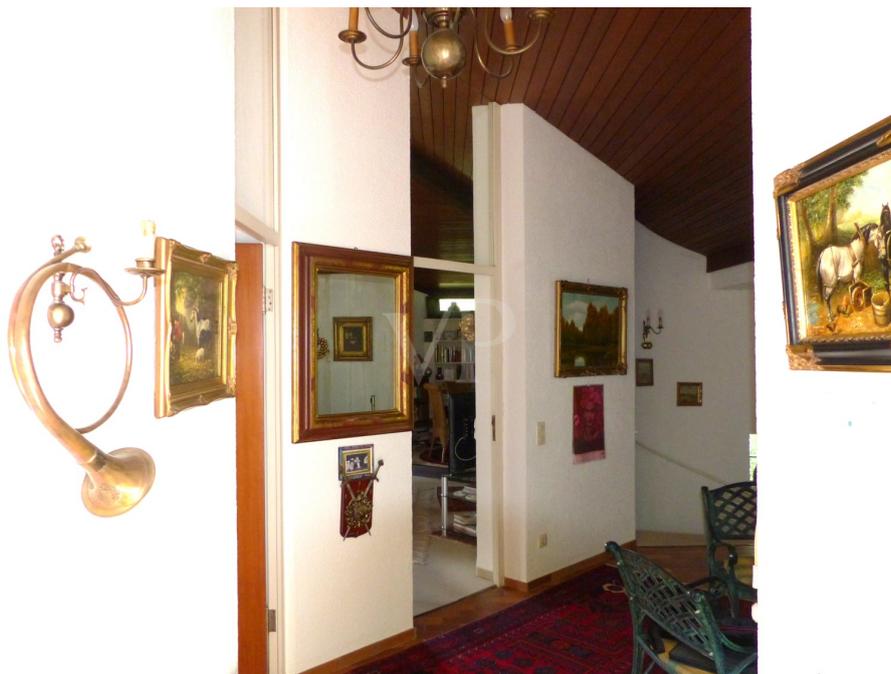
Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Die Immobilie



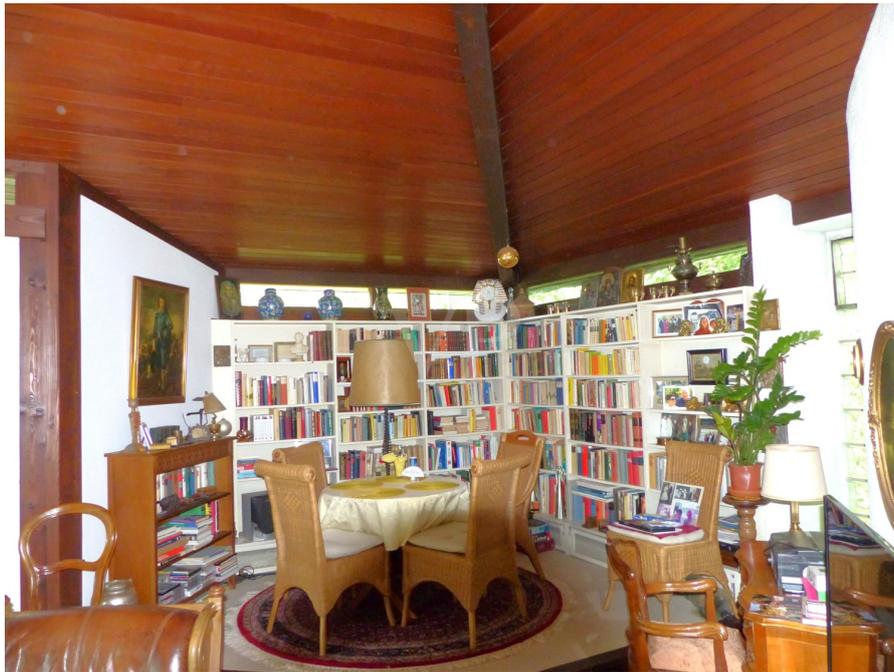
Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Die Immobilie



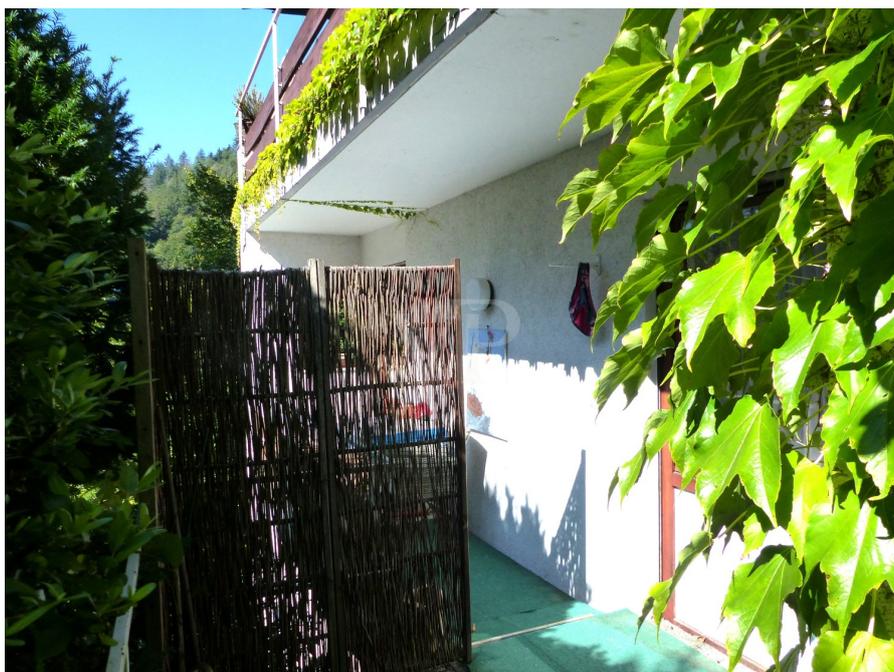
Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Die Immobilie



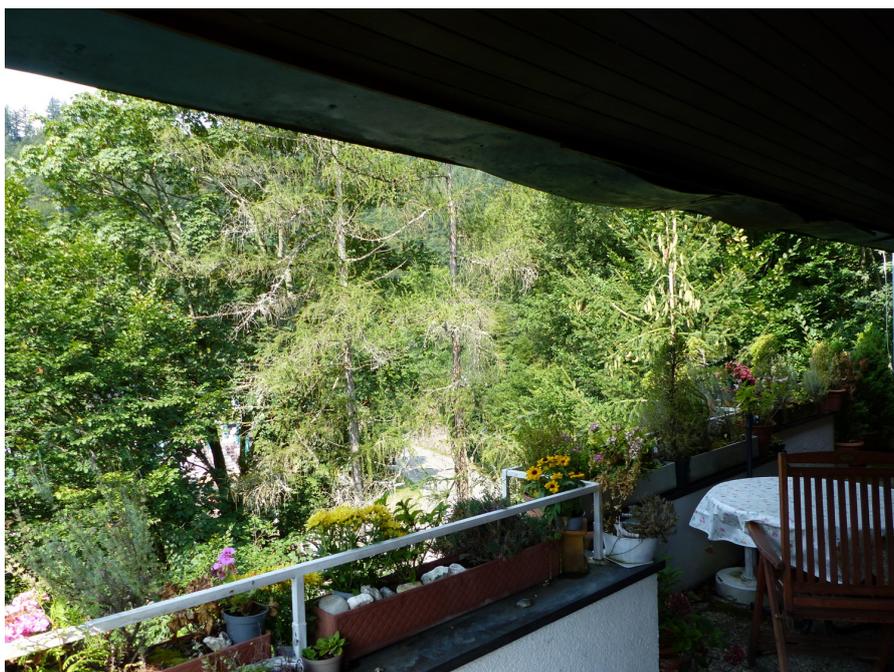
Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## 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:

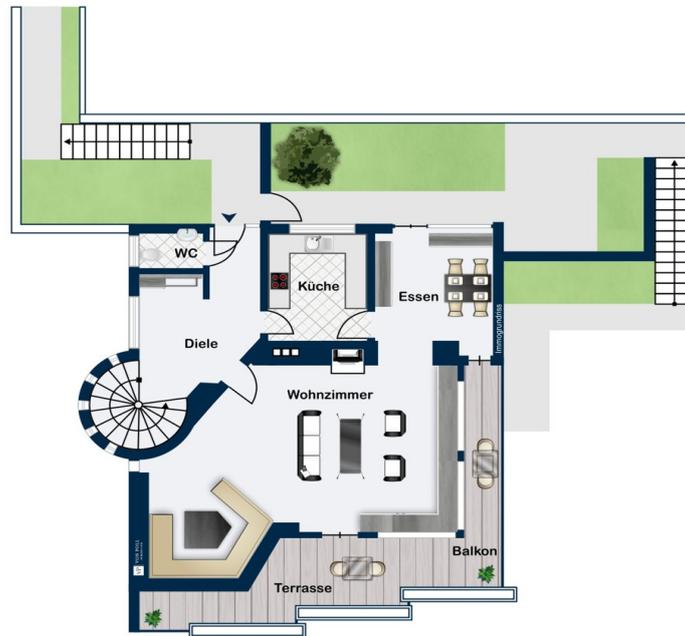
**07221 / 97 088 0**

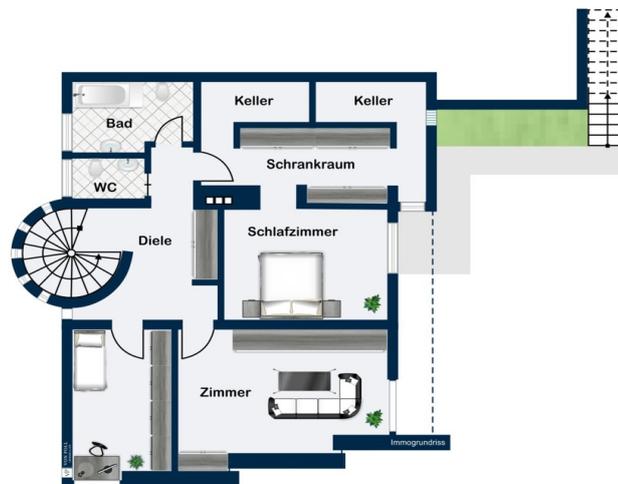
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

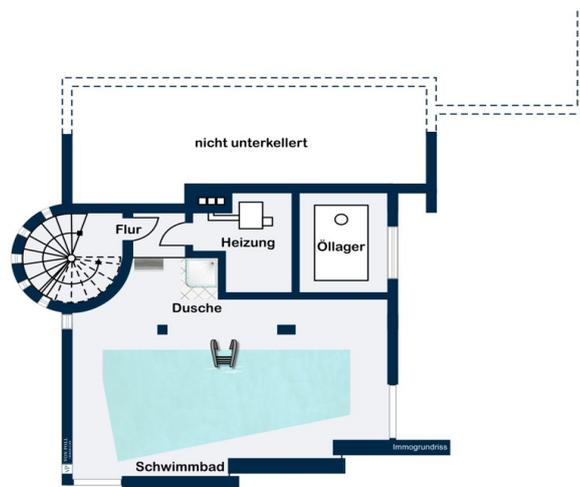
*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*

Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## 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: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Ein erster Eindruck

- Einbauküche - Offener Kamin - Schwimmbad - Teppich - Terrakotta-Fliesen - Rolläden

Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Ausstattung und Details

- Teppich
- Terrakotta Fliesen
- Offener Kamin
- Innen-Schwimmbad
- Rolläden
- Einbauküche

Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## 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 Objekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Lichtental. Die Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in der Nähe ebenso wie ein mehrfach wöchentlich stattfindender Wochenmarkt. Die ÖPNV Anbindung ist ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. In der nahe gelegenen Innenstadt finden Sie das Festspielhaus, das Casino und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Exclusives Shopping bieten zahlreiche elegante Boutiquen in der Altstadt sowie individuelle Geschäfte entlang der Kurhaus Kolonaden. 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: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 228.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**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.

Objektnummer: 24011033 - 76534 Baden-Baden / Lichtental

## 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)