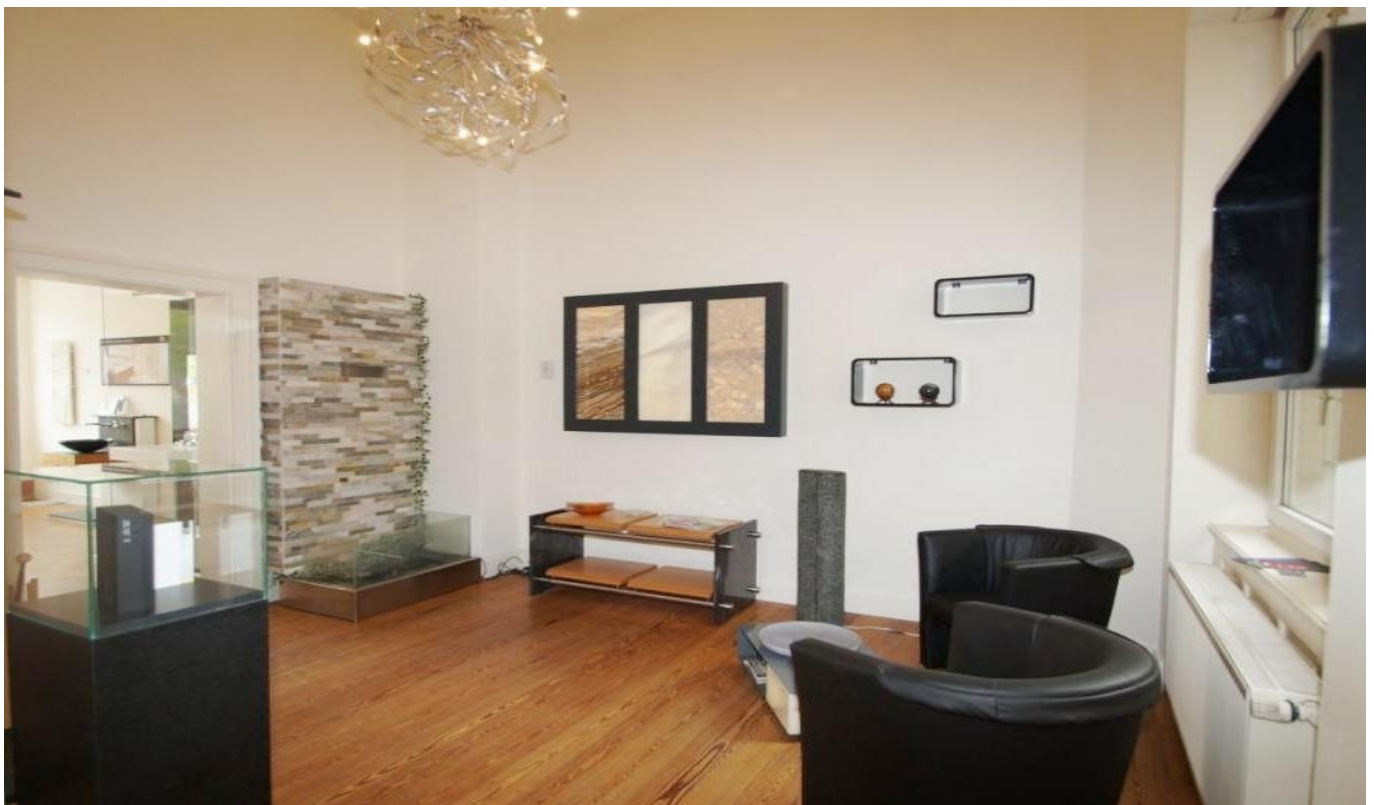


Baden-Baden – BADEN-BADEN

# Repräsentativer großer Laden in Innenstadtlage

Objektnummer: 24011026



KAUFPREIS: 365.000 EUR

Objektnummer: 24011026 - 76530 Baden-Baden – BADEN-BADEN

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

Objektnummer: 24011026 - 76530 Baden-Baden – BADEN-BADEN

## Auf einen Blick

Objektnummer	24011026	Kaufpreis	365.000 EUR
Dachform	Satteldach	Einzelhandel	Ladenlokal
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Baujahr	1900	Modernisierung / Sanierung	2012
Stellplatz	1 x Andere	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24011026 - 76530 Baden-Baden – BADEN-BADEN

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

---

Objektnummer: 24011026 - 76530 Baden-Baden – BADEN-BADEN

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011026 - 76530 Baden-Baden – BADEN-BADEN

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011026 - 76530 Baden-Baden – BADEN-BADEN

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

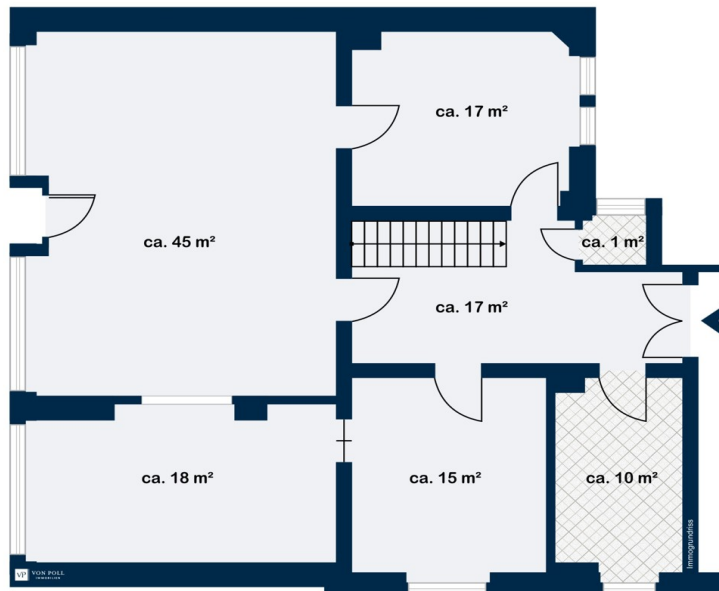


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

Objektnummer: 24011026 - 76530 Baden-Baden – 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: 24011026 - 76530 Baden-Baden – BADEN-BADEN

## Ein erster Eindruck

Ein seltenes Angebot in attraktiver Lage. Die Räumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoss eines renovierten Stadthausaltbaus. An einer Hauptverkehrsader gelegen, bietet die zur Straße hin ausgerichtete Gewerbefläche mit ihren großen Schaufenstern optimale Sicht auf Ausstellungsstücke oder die Ausstellungsfläche selbst. Hohe, helle Räume, teilweise mit Mosaik belegte Böden (Denkmalgeschützt) Zentralheizung und PKW Stellplatz vor dem Gebäude Die Etage teilt sich dabei in ca. 124 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit Einbauküche und Gäste WC, nebst ca. 53 m<sup>2</sup> Kellerraum mit Tageslicht.

Objektnummer: 24011026 - 76530 Baden-Baden – BADEN-BADEN

## Ausstattung und Details

hohe Räume  
Schaufenster  
teilweise Mosaikböden  
Parkett  
Kellerräume  
Stellplatz

**Objektnummer: 24011026 - 76530 Baden-Baden – BADEN-BADEN**

## Alles zum Standort

Zu Fuß erreicht man das Festspielhaus, verschiedene Restaurants und Hotels in nur einer Minute. In Mitten einer aufstrebenden Infrastruktur rund um das Festspielhaus. Nur 5 Minuten zu Fuß bis zur Fußgängerzone. Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt. 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. Die zur Vermarktung stehende Immobilie befindet sich in bester und stadtnaher Lage von Baden-Baden und liegt unweit vom Kurhaus und der Lichtentaler Allee. Zum Festspielhaus benötigen Sie von hier aus nur etwa 20 Gehminuten. Zu Fuß erreichen Sie die Sophienstraße in nur 3 Minuten, die Caracalla Therme in 4 Minuten und den Augustaplatz in 5 Minuten. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Objektnummer: 24011026 - 76530 Baden-Baden – BADEN-BADEN

## Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Objektnummer: 24011026 - 76530 Baden-Baden – 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)