

Baden-Baden

# In sehr guter und ruhiger Lage helle Zweizimmerwohnung

Property ID: 24011038



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

**PURCHASE PRICE: 315.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## At a glance

Property ID	24011038
Living Space	ca. 61 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1980
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	315.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 32 m <sup>2</sup>
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	24.10.2027	Final energy consumption	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



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)

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## A first impression

In einer sehr guten und ruhigen und trotzdem Innenstadtnahe 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 Waschkraum sind zur Wohnung zugeordnete Plätze und Anschlüsse vorhanden.

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Details of amenities

- Einbauküche
- Parkett
- Bad
- Balkon
- Gartennutzung

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## All about the location

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.

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Other information

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.

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)