

Baden-Baden

# Charmante 2 Zimmer-Wohnung im Zentrum von Baden-Baden

Property ID: 24011046



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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24011046 - 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: 24011046 - 76530 Baden-Baden

## At a glance

Property ID	24011046
Living Space	ca. 65 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1984
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 25 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 24011046 - 76530 Baden-Baden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 24011046 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011046 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011046 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011046 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011046 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011046 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011046 - 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:

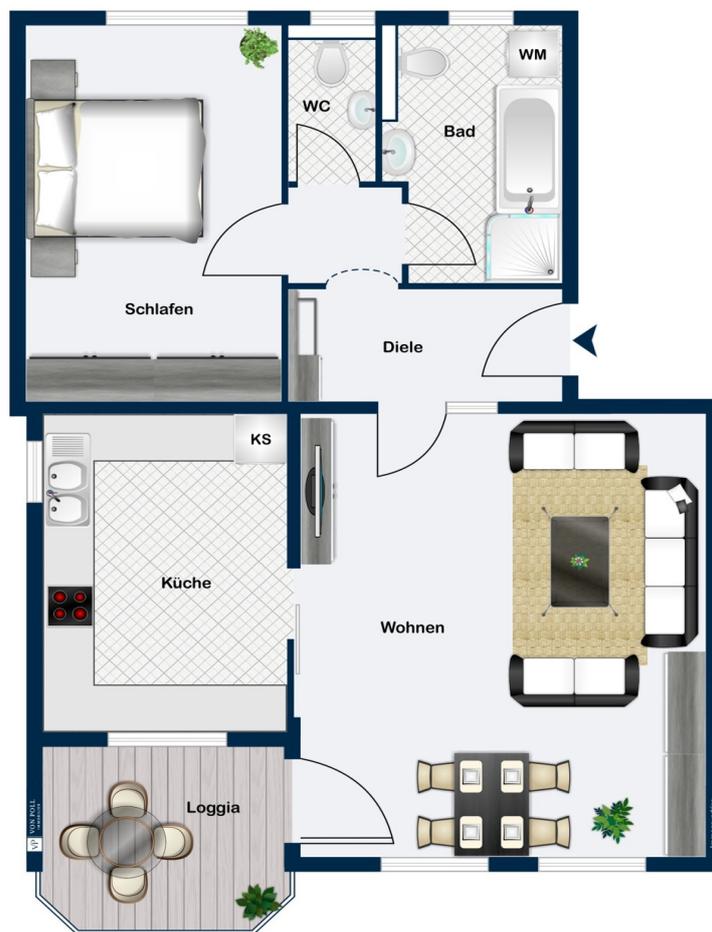
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 24011046 - 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: 24011046 - 76530 Baden-Baden

## A first impression

Die gut geschnittene und gemütliche Eigentumswohnung in zentraler und ruhiger Lage von Baden-Baden befindet sich im 2. OG eines im Jahr 1984 errichteten Mehrparteienhauses. Die Innenstadt mit allen Einkaufsmöglichkeiten ist bequem fußläufig in wenigen Minuten erreichbar Die Lichtentaler Allee ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Auf ca. 65m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in zwei Zimmer , Badezimmer mit Fenster ,Badewanne und Dusche , WC und Fenster , Küche und einem großen Balkon - Loggia , sehr ruhig gelegen . Die Wohnung ist ansprechend aufgeteilt und sehr hell. Ein großer Kellerraum und ein Garagestellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung

Property ID: 24011046 - 76530 Baden-Baden

## Details of amenities

Balkon

Kellerraum

Holzfenster Doppel Iso Verglasung

Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 24011046 - 76530 Baden-Baden

## All about the location

Baden-Baden - die vielleicht kleinste Metropole der Welt - 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. 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: 24011046 - 76530 Baden-Baden

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.\_x000D\_ PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss\_x000D\_ - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.\_x000D\_ - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.\_x000D\_ 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.\_x000D\_ \_x000D\_ UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:\_x000D\_ 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.

Property ID: 24011046 - 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)