

Baden-Baden

## In sehr guter und ruhiger Lage helle Zweizimmerwohnung

Número de propiedad: 24011038



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

PRECIO DE COMPRA: 315.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 61 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## De un vistazo

Número de propiedad	24011038
Superficie habitable	ca. 61 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	315.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 32 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Datos energéticos

Fuente de energía	ELECTRICITY	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	24.10.2027	Consumo de energía final	102.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Eléctrica	Clase de eficiencia energética	D



Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propiedad





Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propiedad





Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propiedad





Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propiedad





Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propiedad





Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Parkett
- Bad
- Balkon
- Gartennutzung

Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)