

Baden-Baden

## In sehr guter und ruhiger Lage helle Zweizimmerwohnung

????????? ??????????: 24011038



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

????? ??????????: 315.000 EUR • ??????????: ca. 61 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

?? ??? ??????

???????? ??????????	24011038	????? ???????	315.000 EUR
????????????	ca. 61 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	1		
????????????	1		
????? ?????????????	1980	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	????????????	
		????????????????????	ca. 32 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

????????????? ???? ????????

???? ????????????	ELECTRICITY	??????????????????	VERBRAUCH
???????????????	24.10.2027	???????????????	
???????????????????		?????????	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		???????????????	
???? ??????????????	?????????????	???????????????	
		???????????????	D
		???????????????????	
		???????????????	
		????? ????????????????	1980
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????????	

???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

?? ?????????



???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

?? ?????????



???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

?? ?????????



????????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

?? ??????????





???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

?? ?????????



???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

?? ?????????



???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

?? ?????????



???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

?? ?????????



???????? ?????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

?? ?????????



???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

?? ?????????



???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

?? ?????????



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:

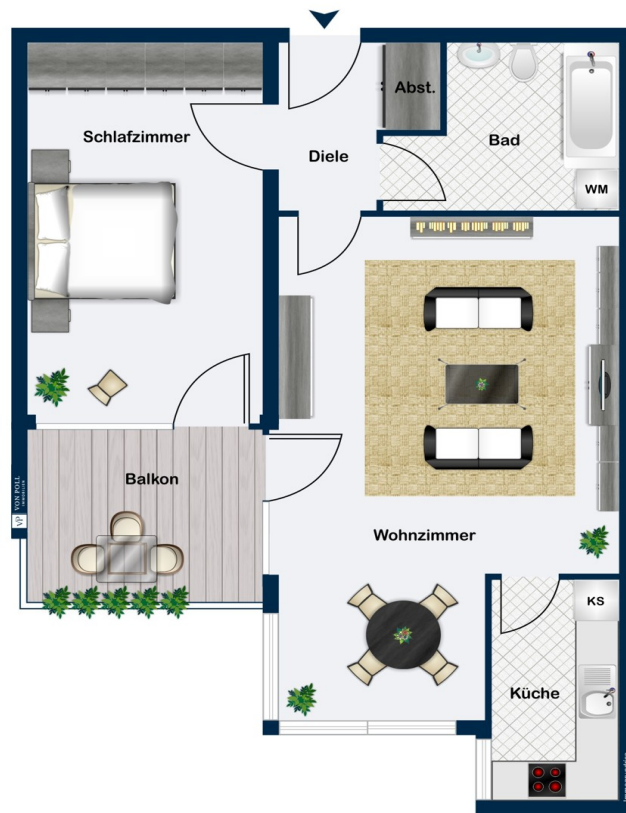
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????



???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

??? ?????? ???????????

In einer sehr guten und ruhigen und trotzdem Innenstadtnaher 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 Waschraum sind zur Wohnung zugeordnete Plätze und Anschlüsse vorhanden.

???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

????????????????? ??? ??????????

- Einbauküche
- Parkett
- Bad
- Balkon
- Gartennutzung

??????? ???????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24011038 - 76530 Baden-Baden

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden  
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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