

Baden-Baden

# Komfortables und luxuriöses Townhouse in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 23011014



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

SUPERFICIE NETTA: ca. 325 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23011014 - 76530 Baden-Baden**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23011014 - 76530 Baden-Baden**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23011014
Superficie netta	ca. 325 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 99 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23011014 - 76530 Baden-Baden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	52.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.05.2021	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

CODICE OGGETTO: 23011014 - 76530 Baden-Baden

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23011014 - 76530 Baden-Baden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23011014 - 76530 Baden-Baden

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

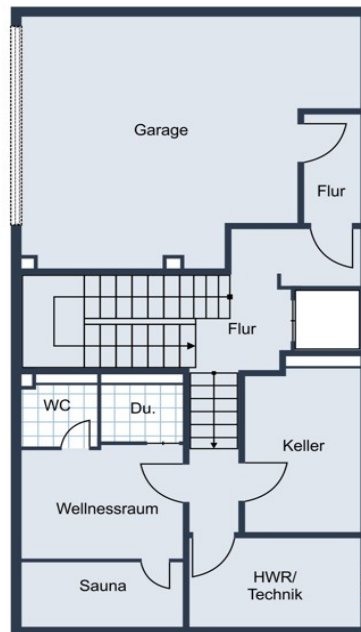


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

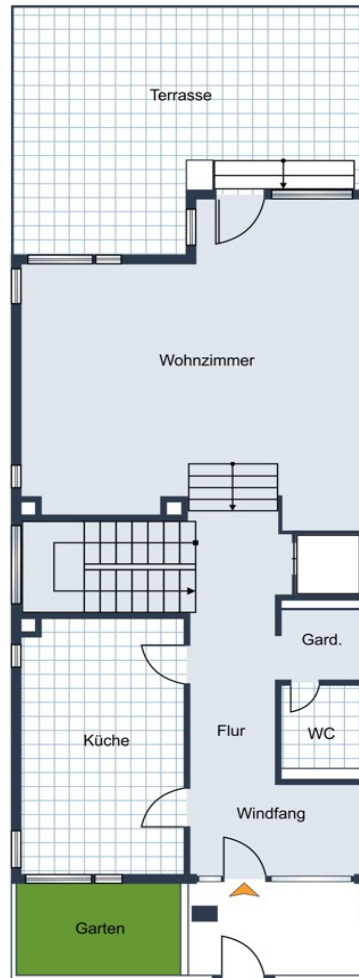
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

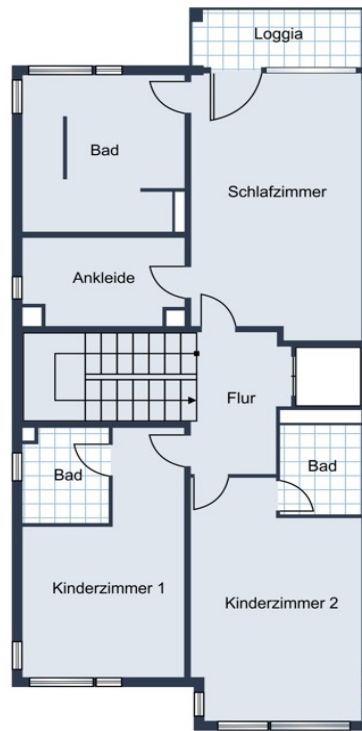
CODICE OGGETTO: 23011014 - 76530 Baden-Baden

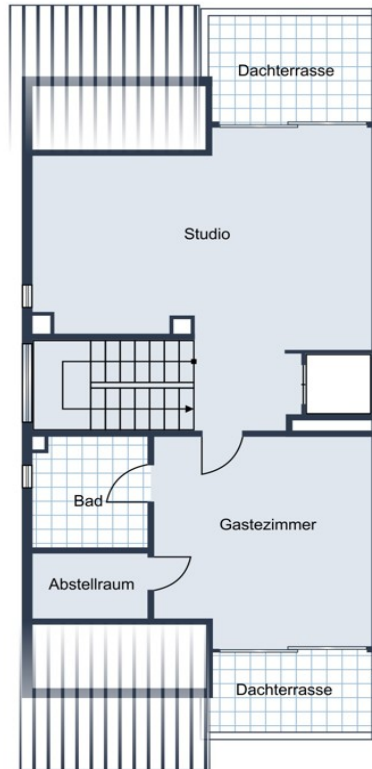
## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23011014 - 76530 Baden-Baden**

## Una prima impressione

Dieses in ruhiger Wohnlage von Baden-Baden gelegene Townhouse wird Sie mit seiner großzügigen Raumaufteilung und der Anordnung der unterschiedlichen Wohnebenen begeistern. Das Erdgeschoss ist für das gemeinsame Wohnen konzipiert. Mit Küche, großer Wohnküche oder Küche allein und kombiniertem Ess/Wohnzimmer. Hier ist auch der direkte Zugang zur großzügigen Terrasse. Mit dem Aufzug oder über die Treppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Hier ist der Master Bed Room mit Bad en Suite und einem Ankleidezimmer und einer direkt angeschlossenen Loggia. Des Weiteren sind auf dieser Ebene zwei weitere Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad die ebenfalls en Suite sind. Ein weiteres Highlight ist das Dachgeschoss, mit zwei Dachterrassen einem großzügigen Studio sowie einem weiteren Gästezimmer mit eigenem Bad und Abstellraum sowie einer der Terrassen fühlen sich Ihre Gäste vermutlich sehr wohl. Insgesamt besticht dieses Townhouse durch seine gehobene und luxuriöse Ausstattung sowie die mehr als ansprechende Aufteilung der einzelnen Geschossebenen.

**CODICE OGGETTO: 23011014 - 76530 Baden-Baden**

## Dettagli dei servizi

- Parkettboden aus massiver Eiche hell
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Tageslichtbäder
- Klimaanlage mit Einzelraumsteuerung
- Einbauküche mit Mielegeräten
- Terrasse
- Innen Personenaufzug (Barrierefreier Zugang zu allen Ebenen)
- Garage
- Balkon
- Elektrische Rollläden
- Alarmanlage
- Bewegungsmelder
- zwei Tiefgaragenstellplätze

**CODICE OGGETTO: 23011014 - 76530 Baden-Baden**

## Tutto sulla posizione

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 Epoque. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas. Als UNESCO Kulturerbe bietet Baden-Baden besonders viel Flair. Das hier angebotene Anwesen befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Baden-Baden. Hier sind Sie von Natur umgeben, und dennoch benötigen Sie nur wenige Gehminuten in die Innenstadt, bis zum Festspielhaus, sowie dem Casino und bis zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs. Exclusives Shopping bieten zahlreiche elegante Boutiquen in der Altstadt sowie individuelle Geschäfte entlang der Kurhaus Kolonaden. 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.



**CODICE OGGETTO: 23011014 - 76530 Baden-Baden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2021. Endenergiebedarf beträgt 52.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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. 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. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: 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.

**CODICE OGGETTO: 23011014 - 76530 Baden-Baden**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)