

Baden-Baden

# Charmante und Elegante Stadtvilla mit Aussicht

*CODICE OGGETTO: 24011035*



*www.von-poll.com*

PREZZO D'AFFITTO: 3.200 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24011035 - 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: 24011035 - 76530 Baden-Baden

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24011035
Superficie netta	ca. 208 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	mansarda
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	1 x Garage, 75 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	3.200 EUR
Costi aggiuntivi	250 EUR
Casa	Villa
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 110 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24011035 - 76530 Baden-Baden**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	310.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.02.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

CODICE OGGETTO: 24011035 - 76530 Baden-Baden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011035 - 76530 Baden-Baden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011035 - 76530 Baden-Baden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011035 - 76530 Baden-Baden

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24011035 - 76530 Baden-Baden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011035 - 76530 Baden-Baden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011035 - 76530 Baden-Baden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011035 - 76530 Baden-Baden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011035 - 76530 Baden-Baden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011035 - 76530 Baden-Baden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011035 - 76530 Baden-Baden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011035 - 76530 Baden-Baden

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24011035 - 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:

**07221 / 97 088 0**

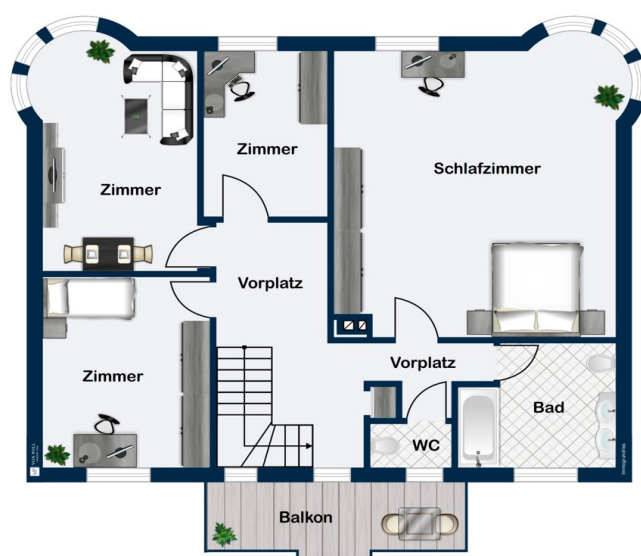
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 24011035 - 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: 24011035 - 76530 Baden-Baden**

## Una prima impressione

Herrliche Stadtvilla in bester Lage und mit fantastischer Aussicht auf Baden-Baden Diese charmante, repräsentative und elegante Villa liegt auf Halbhöhenlage im Wohngebiet Beutig-Quettig das durch die Stadt Baden-Baden mit dem Status des Ensembleschutzes versehen ist. Die Stadt erreichen Sie innerhalb kurzer Zeit fußläufig. Zur bekannten Lichtentaler Allee sind es nur wenige Minuten, zum bekannten Kurhaus benötigt man ca. 15 Minuten. In unmittelbarer Nähe finden Sie den Internationalen Rosenneuheiten-Garten in dem jährlich die Rose des Jahres im Rahmen eines internationalen Wettbewerbs gekürt wird. Die Stadtvilla hat einen atemberaubenden Blick auf viele Sehenswürdigkeiten Baden-Badens. Sie sehen den Merkur, das Alte Schloss, die Battert Felsen und Großen und Kleinen Staufenberg. Die charmante Villa ist umgeben von einem großzügigen Garten mit Obstbäumen. Einer großen Rasenterrasse und auch sonst ist sie umgeben von viel Grün, Büschen und Bäumen. Das lädt geradezu dazu ein, viel Zeit im geschützten Garten und auf der Rasenterrasse zu verbringen. Diese Rasenterrasse lässt auch Kinderherzen höherschlagen, ist sie doch für viele Aktivitäten geeignet. Direkt vom Esszimmer aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der mit einer Markise beschattet werden kann. Die Aussicht von diesem Balkon aus wird Sie permanent verzücken. Der Balkon könnte tatsächlich zu einem der Lieblingsaufenthaltsorte werden. Vom Balkon aus gelangen Sie auch über eine gewundene große Treppe direkt in den Garten. Auf zwei Geschossen bezaubert die Villa mit vielen kleinen Extras und großen Räumen. Mit insgesamt 208 m<sup>2</sup> Fläche ist hier auch die Familie gut aufgehoben. Im Eingangsbereich ist der große Flur, eine Garderobe, ein Gäste-WC sowie ein kleineres Zimmer. Das große Wohnzimmer mit offenem Kamin und Durchgang mit Schiebetür zum Esszimmer. Die Küche schließt sich direkt an das Esszimmer an. Im Obergeschoss sind das große Schlafzimmer, drei weitere Zimmer sowie ein Bad und ein separates WC. Ein kleiner Balkon befindet sich ebenfalls auf diesem Geschoss. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume, die Heizung sowie ein großer Hauswirtschaftsraum von dem man direkt in den Garten gelangen kann. Zwei Garagen können zusätzlich gemietet werden. Es befindet sich im Untergeschoss eine Einliegerwohnung die nicht vermietet wird. Diese Wohnung wird gelegentlich vom Eigentümer genutzt.

**CODICE OGGETTO: 24011035 - 76530 Baden-Baden**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Hochwertige Parkettböden
- offener Kamin
- Einbauschränke
- Abstellräume
- Gas-Zentralheizung
- Große Markise über dem Balkon
- Mietbare Garage

**CODICE OGGETTO: 24011035 - 76530 Baden-Baden**

## Tutto sulla posizione

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt sowie Unesco Welterbe. 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. Die zur Vermietung stehende Stadtvilla befindet sich in bester und stadtnaher Lage von Baden-Baden und liegt unweit vom Kurhaus und der Lichtentaler Allee. Zum Kurhaus benötigen Sie von hier aus nur 15 Gehminuten, bis zur Lichtentaler Allee wenige Minuten. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. 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: 24011035 - 76530 Baden-Baden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 310.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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. **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 - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 24011035 - 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)