

Baden-Baden

# Charmantes Stadthaus in Top-Lage

CODE DU BIEN: 24011025



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

PRIX D'ACHAT: 2.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 293 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 480 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24011025	Prix d'achat	2.200.000 EUR
Surface habitable	ca. 293 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Type de toiture	Toit à la Mansart	Modernisation / Rénovation	2021
Pièces	6	État de la propriété	Refait à neuf
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon
Année de construction	1925		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





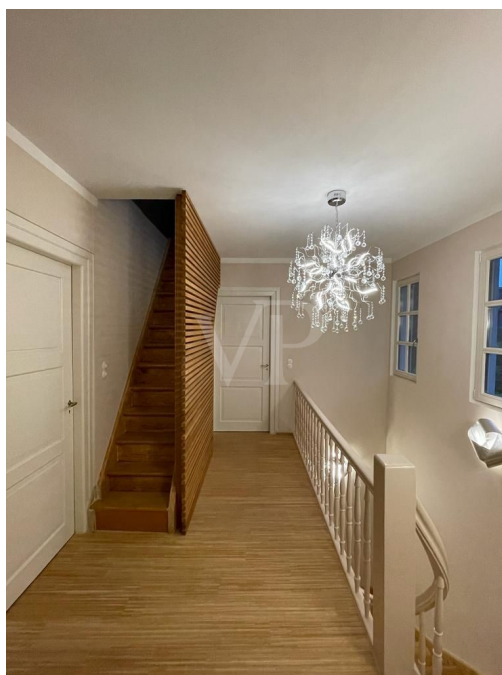
CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



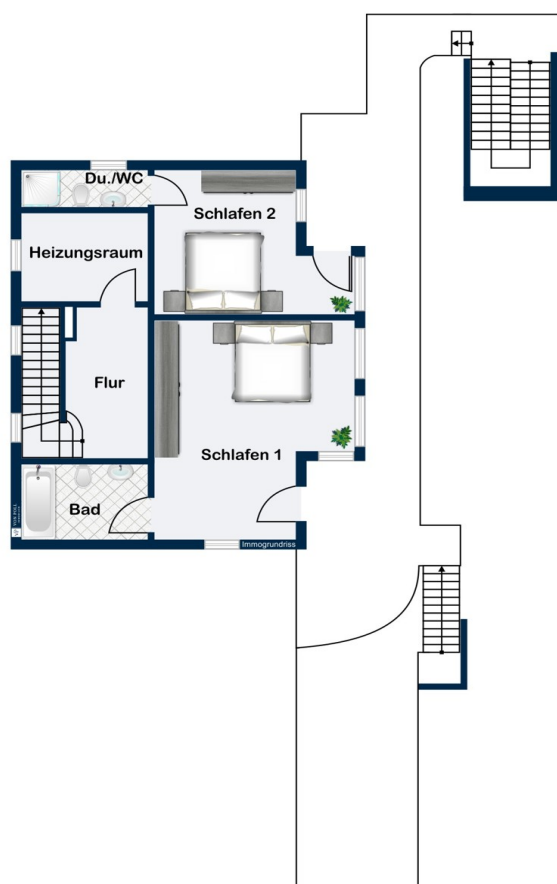
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
07221/970880  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

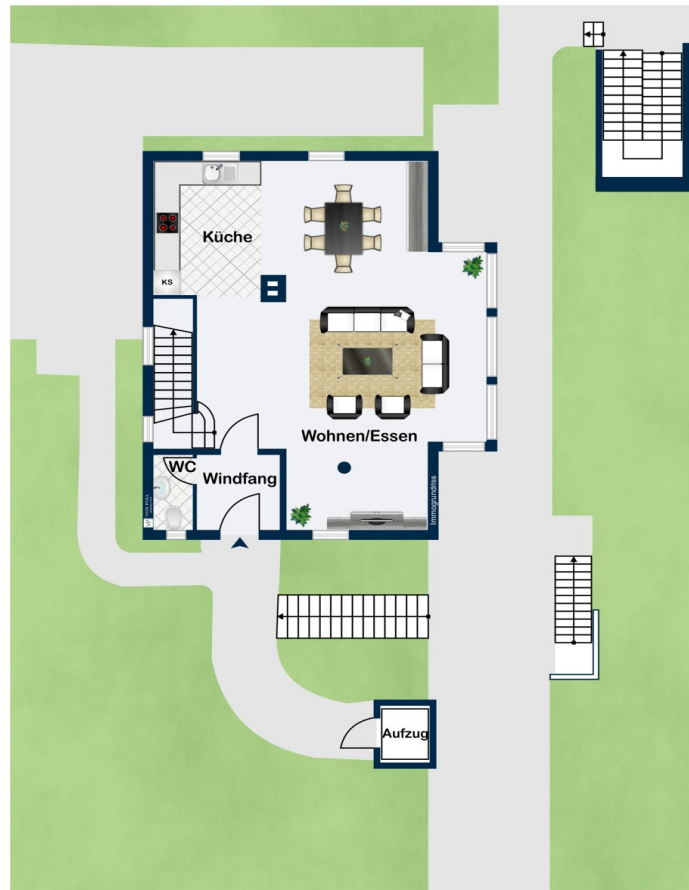
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



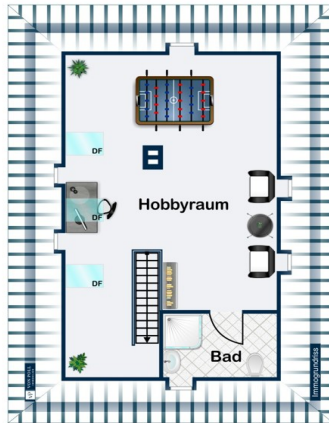
CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden**

## Une première impression

Willkommen in diesem erstklassig sanierten Haus aus dem Jahr 1925, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 480 m<sup>2</sup> errichtet wurde. In sehr guter Lage in einem Villenviertel unweit der weltberühmten Lichtentaler Allee gelegen. Die Immobilie besticht durch eine Wohnfläche von ca. 293 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt 6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer. Für Sie und Ihre Familie oder Gäste sind drei Badezimmer vorhanden. Im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer mit Bad en Suite und Ankleide. Bei einer Komplettmodernisierung im Jahr 2021 wurden Heizung, Elektrik und Leitungen erneuert, um den höchsten Standard zu gewährleisten. Die Ausstattungsqualität dieser besonderen Immobilie ist luxuriös und lässt keine Wünsche offen. Das Haus beeindruckt durch seine moderne und luxuriöse Ausstattung aber auch durch die ansprechende Ausgestaltung und Architektur. Des Weiteren mit einem Balkon und zwei Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen, die einen traumhaften Blick auf die Umgebung bieten. Ein Aufzug der Sie direkt aus der Doppelgarage in den Außenbereich nahe des Hauseinganges bringt bietet Ihnen den bequemen Zugang zum Haus. Besonderes Highlight ist der beheizbare Pool mit Gegenschwimmanlage, der für entspannte Stunden und sportliche Aktivitäten sorgt. Die Immobilie besticht zudem durch eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Im Untergeschoss befinden sich zwei möblierte Apartments die derzeit vermietet sind. Lassen Sie sich von dieser exklusiven Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses überzeugen zu lassen.

CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## Détails des commodités

- Parkett
- Naturstein
- Fliesen
- Bad mit Dusche
- Bad mit Dusche und Wanne
- Balkon
- Kamin mit Gas betrieben
- Aufzug im Außenbereich von der Garage aus
- Beheizbarer Pool mit Gegenschwimmanlage
- Doppelgarage
- Alarmanlage
- Klimaanlage

**CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden**

## Tout sur l'emplacement

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. Das zur Vermarktung stehende Stadthaus 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 wenige Gehminuten, bis zur Lichtentaler Allee und dem Kurgarten sind es wenige Meter. 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.

**CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden**

## Plus d'informations

**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.



CODE DU BIEN: 24011025 - 76530 Baden-Baden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)