

Baden-Baden / Umweg

# Charmantes Domizil im Baden-Badener Rebland als Anlage

**CODICE OGGETTO: 24011044**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 553.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.713 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

- 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: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24011044
Superficie netta	ca. 142 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	553.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.12.2034	Consumo finale di energia	19.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960



CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## 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.

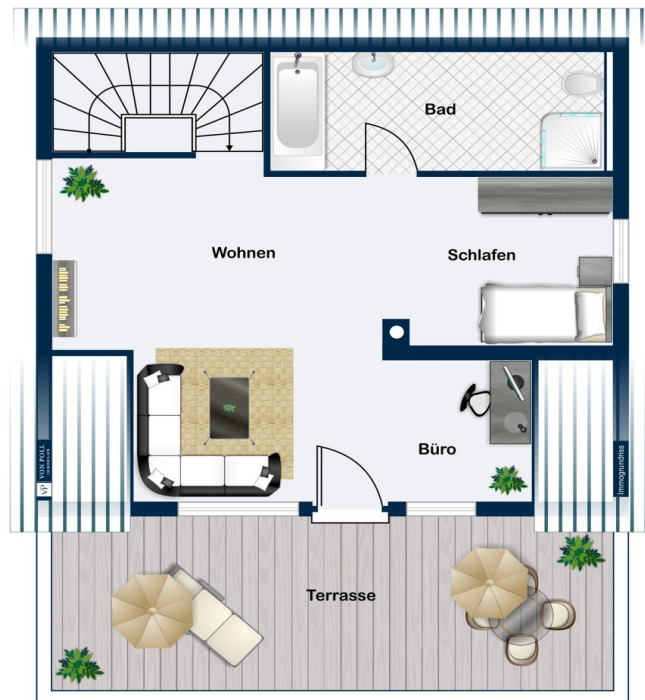
*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*



CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

# 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: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

## Una prima impressione

Angeboten wird ein Schmuckstück in ruhiger Aussichtslage in Umweg im Baden-Badener Rebland. Dieses Haus wurde im Jahr 2017 aus einem Ökonomiegebäude heraus entwickelt. Das heißt, dass im Jahr 2017 daraus ein neues Haus entstanden ist. Das Haus ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Wohn und Essbereich, ein Schlafbereich der mit einem Einbauschränk ausgestattet ist. Des Weiteren die offene Küche und das Bad. Ein Technikraum ist ebenfalls im Erdgeschoss. Vom Wohn Essbereich betritt man eine befestigte Terrasse und dann liegt der reichhaltige Garten vor einem. Im Obergeschoss befindet sich ein Wohn und Schlafbereich, ein weiteres Bad und ein kleines Büro. Hier ist ebenfalls eine große sonnige Terrasse mit herrlichem Ausblick in die Weinberge. Auf dem Gelände befindet sich noch eine Gartenhütte und ein Saunahäuschen. Der Garten beheimatet diverse Obstbäume und einen Nutzgarten. In der Tat ist der Freibereich ein angenehmer Ort für den Aufenthalt und ein Highlight des Anwesens. Ein Carport für die Unterbringung eines Fahrzeugs ist ebenfalls vorhanden. Die Bewohner wünschen sich einen Käufer der dieses schöne Objekt auf Sicht erwirbt und die Bewohner im Haus als Mieter belassen.

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

## Dettagli dei servizi

- Vollholz Dielenböden
- Fliesenböden in Bad und Küche
- Zweifachisolierte Kunststofffenster aus 2017
- Beleuchtung mit Downlights in die Decke eingelassen
- Kamin für Zustellofen befeuerbar mit Holz
- Offene Küche mit hochwertigen Geräten
- Bodenebene offene Dusche
- Einbauschränke

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

## Tutto sulla posizione

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt sowie als 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 zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in bester Ortsrandlage von Baden-Baden im beliebtem Stadtteil Varnhalt/Umweg im romantischen Rebland. Die Gemeinde liegt ca. 8 Km vom Baden-Badener Stadtzentrum entfernt in ruhiger Lage, umgeben von einer bezaubernden Naturlandschaft mit unverbaubarer Sicht auf die Rheinebene. 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. Entfernung zur Bundesstraße B 3 ca. 4 Km Entfernung zur Autobahn A 5 ca. 8 Km Entfernung zur Autobahn A 8 ca. 40 Km Entfernung zum Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster ca. 20 Km Entfernung zum Flughafen Stuttgart ca. 110 Km Entfernung zum Flughafen Frankfurt a.M. ca. 170 Km Entfernung zum Hauptbahnhof Baden-Baden (ICE) ca. 10 Km



**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 19.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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.

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

## 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)