

Baden-Baden

Haus mit Einliegerwohnung ohne Maklerprovision

CODICE OGGETTO: 25011021



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 769.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 656 m²

CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 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: 25011021 - 76532 Baden-Baden

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25011021
Superficie netta	ca. 212 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	769.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 83 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.03.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	137.02 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 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.

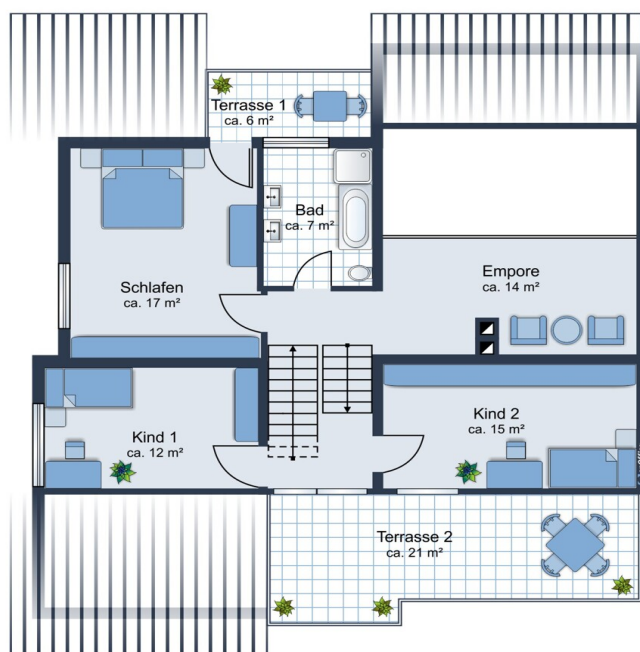
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 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: 25011021 - 76532 Baden-Baden

Una prima impressione

Ein Wohntraum kann wahr werden. Dieses absolut gut gelegene Architektenhaus in sehr guter Lage von Haueneberstein, wartet auf seine neuen Eigentümer und Bewohner. Der Architekt hat viel Wert auf eine offene und helle Bauweise gelegt das ihm auch sehr gelungen ist.

Die Split-Level Bauweise mit seinem großzügigen Treppenhaus als sowie die teilweise offenen Räume in den Zwischenetagen tragen zum außergewöhnlichen Wohnerlebnis und Ambiente bei.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen. Von hier aus gelangt man direkt auf die weitläufige Terrasse, die sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende eignet. Die Küche liegt direkt neben dem Essbereich, ist jedoch abgeschlossen, hat eine Vorratskammer und ebenfalls direkten Zugang zur Terrasse.

Im Ersten Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit Balkon ein Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit jeweils Zugang zu einem Balkon.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum mit drei großzügigen Abstellräumen, einer Waschküche sowie dem Heizraum.
Zur Immobilie gehört eine große Doppelgarage.

Im Haus befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Die Einliegerwohnung hat zwei große Zimmer, eine offene Küche, einen Balkon und ein Badezimmer mit Badewanne. Die Wohnung ist sehr hell und geräumig ca. 58 Quadratmeter groß.

CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Fussbodenheizung
- Kachelofen
- Parkett
- Marmor
- Teppich
- Garten
- 4 Balkone
- Terrasse
- Doppelgarage
- Manuelle Rolläden

CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

Tutto sulla posizione

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt. 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 Haueneberstein, das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile ist nur 12 Auto-Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten bei landwirtschaftlichen Direkterzeugern gibt es in unmittelbarer Nähe.

CODICE OGGETTO: 25011021 - 76532 Baden-Baden

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 137.02 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25011021 - 76532 Baden-Baden

Partner di contatto

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

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

E-Mail: baden.baden@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com