

Baden-Baden

Komfortables und luxuriöses Townhouse in ruhiger Lage

Número de propiedad: 23011014



www.von-poll.com

SUPERFICIE HABITABLE: ca. 325 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m²

Número de propiedad: 23011014 - 76530 Baden-Baden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23011014 - 76530 Baden-Baden

De un vistazo

Número de propiedad	23011014
Superficie habitable	ca. 325 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	2011
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo

Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 99 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23011014 - 76530 Baden-Baden

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	LUFTWP	Demanda de energía final	52.20 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	07.05.2021	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 23011014 - 76530 Baden-Baden

La propiedad



Número de propiedad: 23011014 - 76530 Baden-Baden

La propiedad



Número de propiedad: 23011014 - 76530 Baden-Baden

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

VP

VP

VP www.von-poll.com

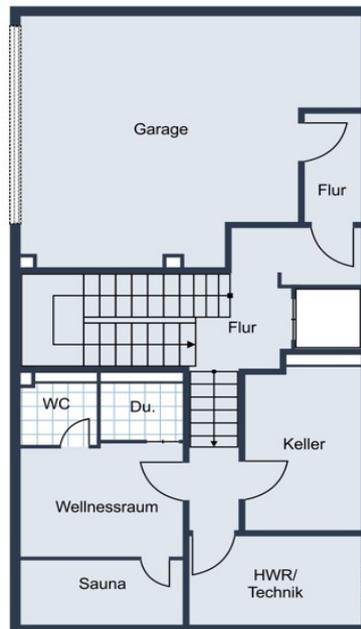
VP Tel. 0800 - 333 33 09 VP

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.

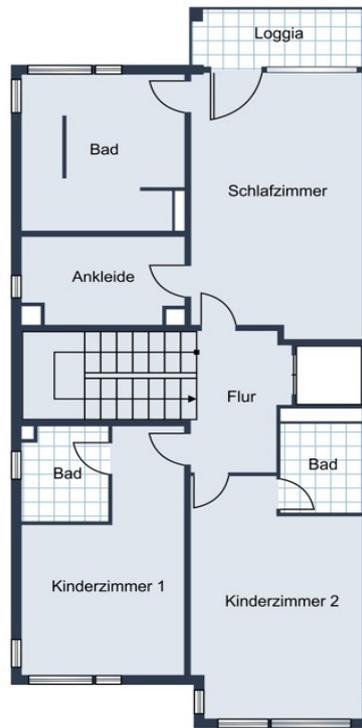
www.von-poll.com

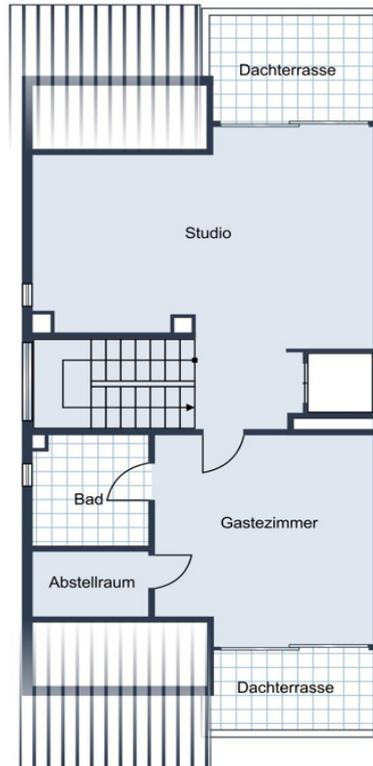
Número de propiedad: 23011014 - 76530 Baden-Baden

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23011014 - 76530 Baden-Baden

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 23011014 - 76530 Baden-Baden

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 23011014 - 76530 Baden-Baden

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23011014 - 76530 Baden-Baden

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2021. Endenergiebedarf beträgt 52.20 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 23011014 - 76530 Baden-Baden

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com