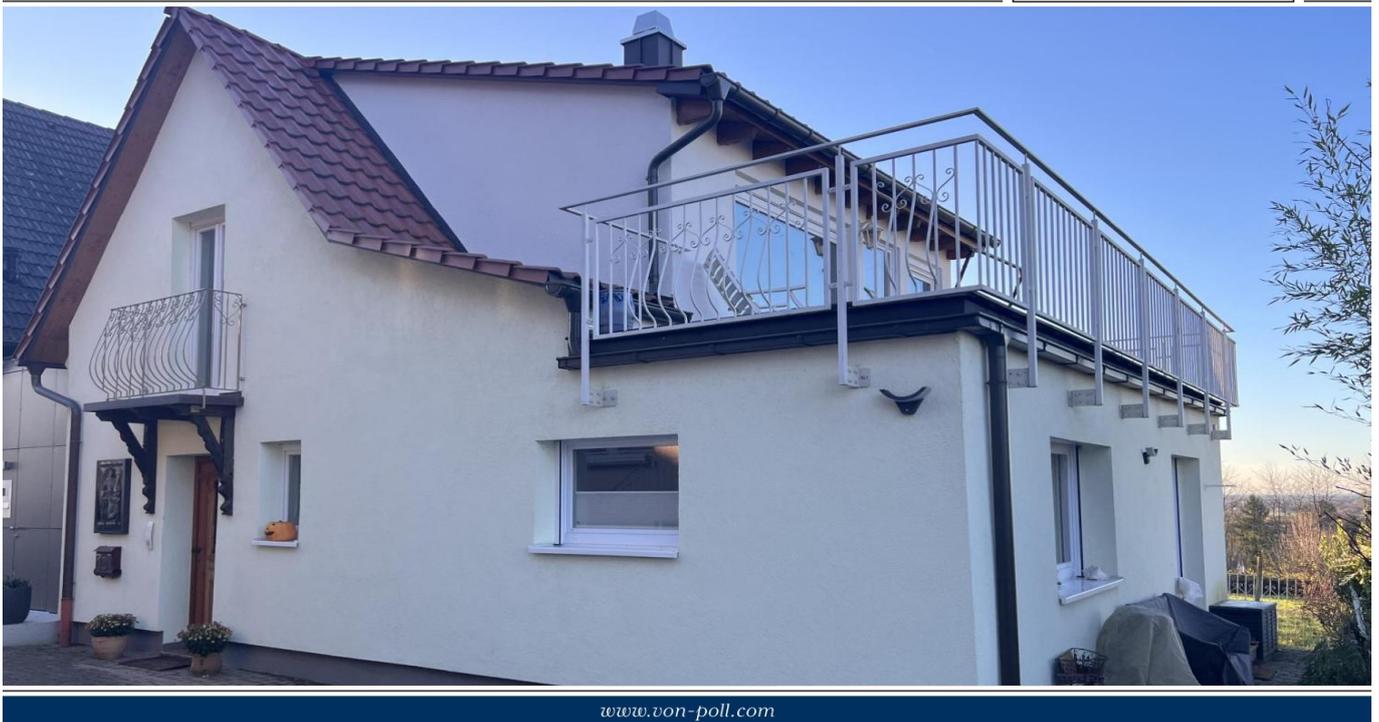


Baden-Baden / Umweg

# Charmantes Domizil im Baden-Badener Rebland als Anlage

Property ID: 24011044



**PURCHASE PRICE: 553.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.713 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## At a glance

Property ID	24011044	Purchase Price	553.000 EUR
Living Space	ca. 142 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 30 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1960		
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space		

Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	09.12.2034	Final energy consumption	19.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## The property



Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## The property



Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## The property



Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## The property



Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## The property



Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## The property



Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## The property



Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## The property



Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## The property



Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## The property

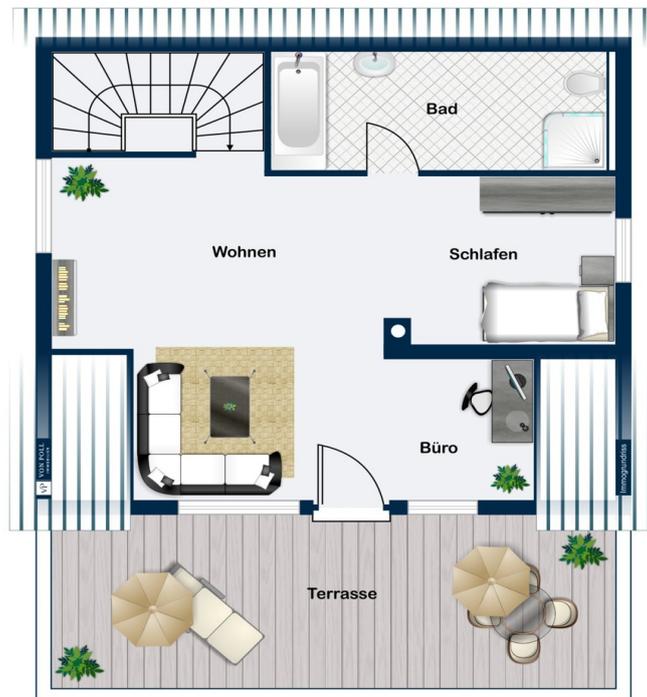




Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## A first impression

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.

Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## Details of amenities

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

Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## All about the location

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

Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## Other information

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.

Property ID: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)