Baden-Baden / Sandweier

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne

Property ID: 25011010

PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 106 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

- 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: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

At a glance

Property ID	25011010
Living Space	ca. 106 m²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1976
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	320.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 30 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	06.03.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	182.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

The property

Property ID: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

The property

Property ID: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

The property

Property ID: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

The property

Property ID: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

The property

Property ID: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

The property

Property ID: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

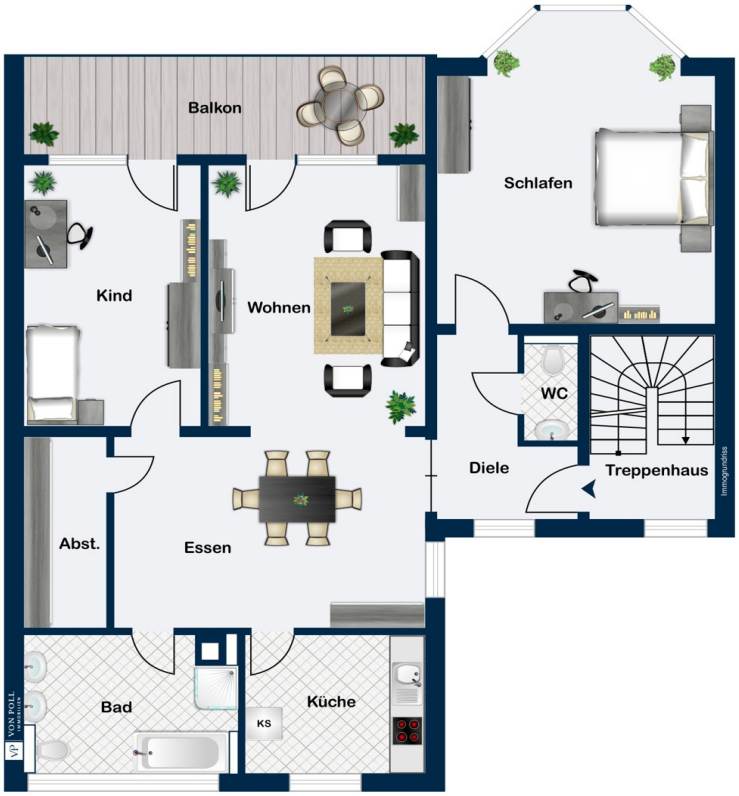
The property

Property ID: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

The property

Property ID: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

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: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

A first impression

Diese gepflegte Etagenwohnung, erbaut im Jahr 1976, bietet eine Wohnfläche von ca. 106 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.
Die Wohnung umfasst insgesamt 3 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Das Badezimmer wurde im Jahr 2024 umfassend modernisiert und überzeugt mit aktuellen Sanitärinstallationen und zeitgemäßem Design. Die Wohnräume sind gepflegt und verfügen über eine gute Belichtung durch die im Jahr 2009 erneuerten Fenster mit Doppelverglasung aus Kunststoff, die zudem energieeffizient sind.
Eine Einbauküche von Nolte ist zeitlos und funktional gestaltet, was dem Kochbereich eine attraktive Note verleiht.
Die zentrale Ölheizung, die im Jahr 2004 installiert wurde, sorgt in allen Räumen für eine behagliche Wärme. Ergänzend zur Heizung sorgt ein im Jahr 1995 erfolgter Anbau am Haus für zusätzlichen Raum und mehr Komfort. Zur Wohnung gehören zwei Balkone, die zum Verweilen einladen. Ein Kellerraum, ein HWR-Raum so wie ein Stellplatz vor dem Haus runden das Angebot ab.

Property ID: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Details of amenities

- Einbauküche von Nolte
- 2x Balkone
- Fenster Doppelverglasung Kunststoff
- Stellplatz

Property ID: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

All about the location

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 Epoche. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas, wurde für die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes vorgeschlagen und normiert.
Die angebotene Immobilie befindet sich in Baden-Baden Sandweier. Sandweier ist ein Stadtteil und eine beliebte Wohnlage mit ca. 4.300 Einwohnern. Durch seine gute Infrastruktur ist Sandweier sehr gefragt.

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. 1 Km
Entfernung zur Autobahn A 5 ca. 2 Km
Entfernung nach Rastatt ca. 4 Km
Entfernung zur Autobahn A 8 ca. 40 Km
Entfernung zum Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster ca. 15 Km
Entfernung zum Flughafen Stuttgart ca. 100 Km
Entfernung zum Flughafen Frankfurt a.M. ca. 170 Km
Entfernung zum Hauptbahnhof Baden-Baden (ICE) ca. 3 Km

Property ID: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.3.2033.
Endenergiebedarf beträgt 182.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden
Tel.: +49 7221 - 97 088 0
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com