Baden-Baden

Charmantes Stadthaus in Top-Lage

Property ID: 24011025

PURCHASE PRICE: 2.200.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 293 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 480 m^2

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

- 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: 24011025 - 76530 Baden-Baden

At a glance

Property ID	24011025
Living Space	ca. 293 m²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1925
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	2.200.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

The property

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

The property

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

The property

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

The property

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

The property

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

The property

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

The property

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

The property

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

The property

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

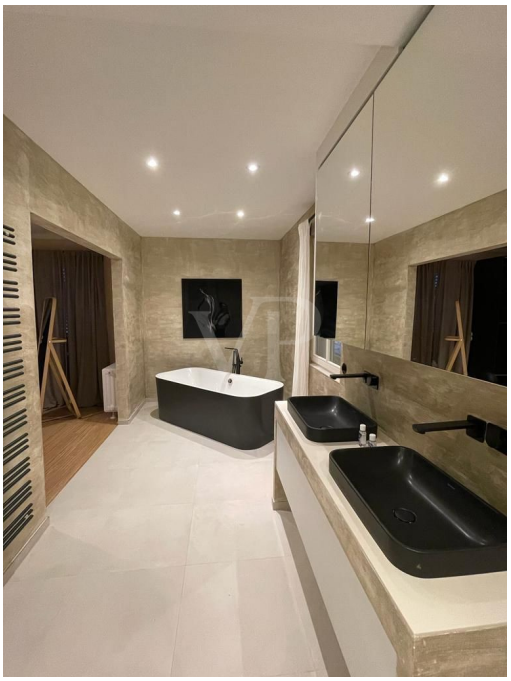
The property

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

The property

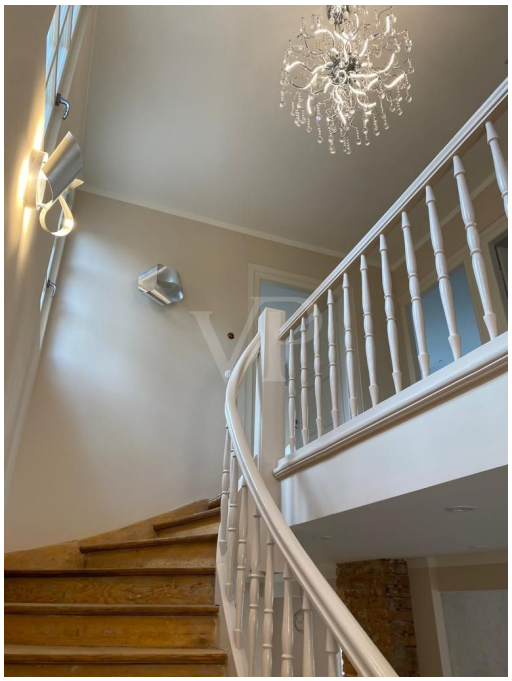
Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

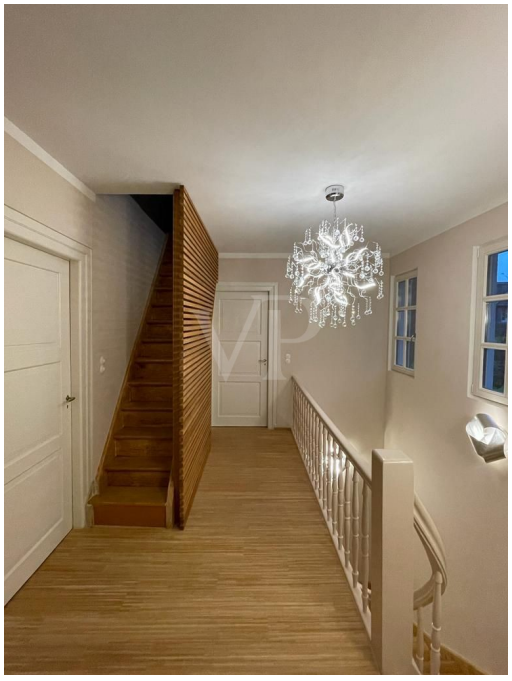
The property



Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

The property





Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

The property

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

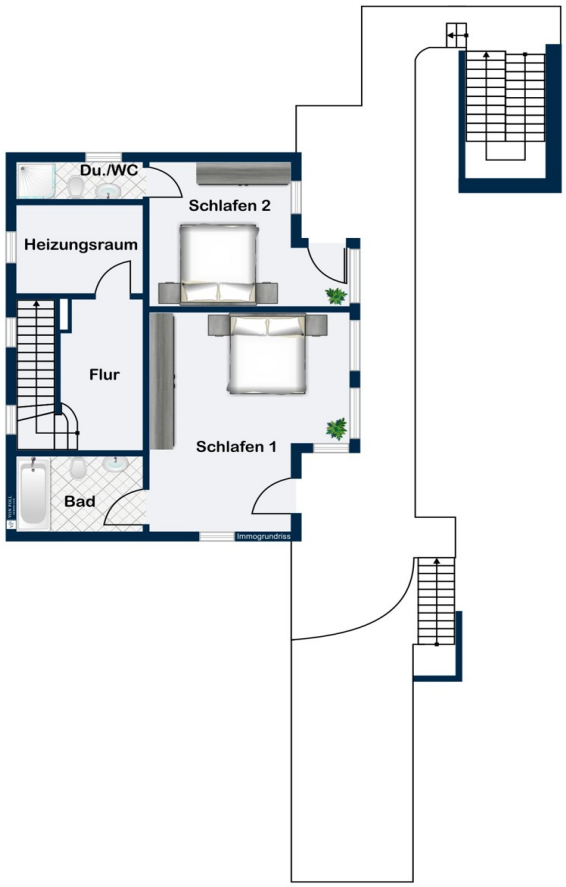
The property

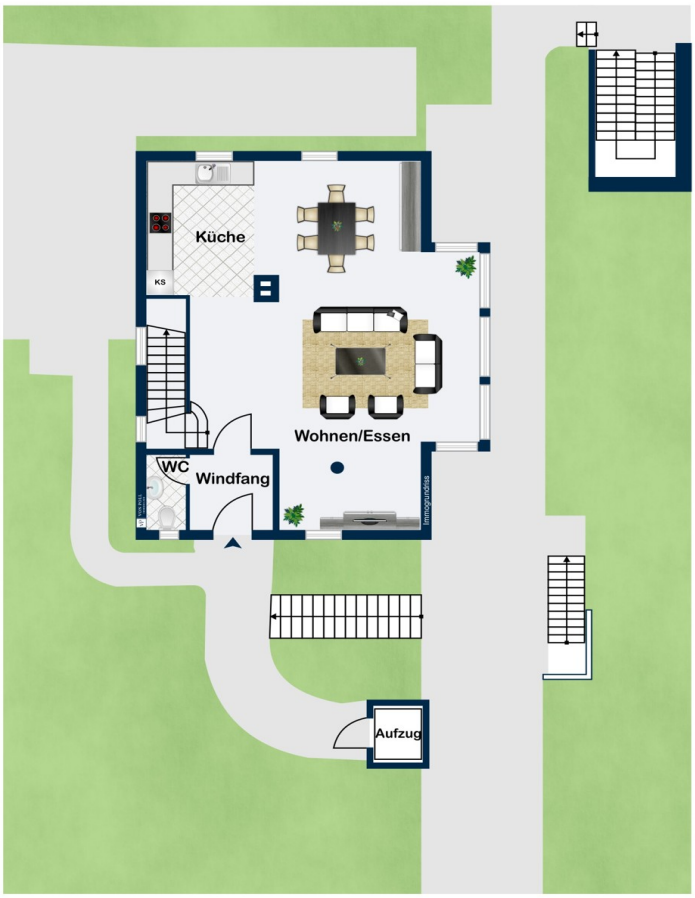
Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

The property

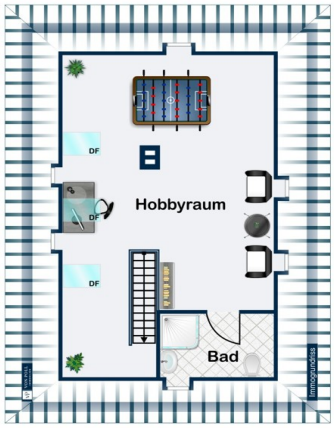
Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

Floor plans




Küche
KS
Wohnen/Essen
WC
Windfang
Aufzug

Schlafen 2
Flur
Schlafen 1
Balkon
Bad



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: 24011025 - 76530 Baden-Baden

A first impression

Willkommen in diesem erstklassig sanierten Haus aus dem Jahr 1925, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 480 m² errichtet wurde. In sehr guter Lage in einem Villenviertel unweit der weltberühmten Lichtentaler Allee gelegen. Die Immobilie besticht durch eine Wohnfläche von ca. 293 m² und bietet insgesamt 6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer. Für Sie und Ihre Familie oder Gäste sind drei Badezimmer vorhanden. Im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer mit Bad en Suite und Ankleide.

Bei einer Komplettmodernisierung im Jahr 2021 wurden Heizung, Elektrik und Leitungen erneuert, um den höchsten Standard zu gewährleisten. Die Ausstattungsqualität dieser besonderen Immobilie ist luxuriös und lässt keine Wünsche offen.

Das Haus beeindruckt durch seine moderne und luxuriöse Ausstattung aber auch durch die ansprechende Ausgestaltung und Architektur. Des Weitereb mit einem Balkon und zwei Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen, die einen traumhaften Blick auf die Umgebung bieten. Ein Aufzug der Sie direkt aus der Doppelgarage in den Außenbereich nahe des Hauseinganges bringt bietet Ihnen den bequemen Zugang zum Haus.

Besonderes Highlight ist der beheizbare Pool mit Gegenschwimmanlage, der für entspannte Stunden und sportliche Aktivitäten sorgt. Die Immobilie besticht zudem durch eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt.
Im Untergeschoss befinden sich zwei möblierte Apartments die derzeit vermietet sind.

Lassen Sie sich von dieser exklusiven Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses überzeugen zu lassen.

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

Details of amenities

-Parkett
-Naturstein
-Fliesen
-Bad mit Dusche
-Bad mit Dusche und Wanne
-Balkon
-Kamin mit Gas betrieben
-Aufzug im Außenbereich von der Garage aus
-Beheizbarer Pool mit Gegenschwimmanlage
-Doppelgarage
-Alarmanlage
-Klimaanlage

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

All about the location

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt sowie 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.
Das zur Vermarktung stehende Stadthaus befindet sich in bester und stadtnaher Lage von Baden-Baden und liegt unweit vom Kurhaus und der Lichtentaler Allee. Zum Kurhaus benötigen Sie von hier aus nur wenige Gehminuten, bis zur Lichtentaler Allee und dem Kurgarten sind es wenige Meter. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.
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.

Property ID: 24011025 - 76530 Baden-Baden

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 24011025 - 76530 Baden-Baden

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