

Baden-Baden / Umweg

Charmantes Domizil im Baden-Badener Rebland als Anlage

Número de propiedad: 24011044



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 553.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 142 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.713 m²

Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

- 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: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

De un vistazo

Número de propiedad	24011044
Superficie habitable	ca. 142 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	553.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 30 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Datos energéticos

Fuente de energía	ELECTRICITY
Certificado energético válido hasta	09.12.2034

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	19.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

La propiedad



Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

La propiedad



Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

La propiedad



Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

La propiedad



Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

La propiedad



Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

La propiedad



Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

La propiedad



Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

La propiedad



Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

La propiedad



Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

La propiedad



Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



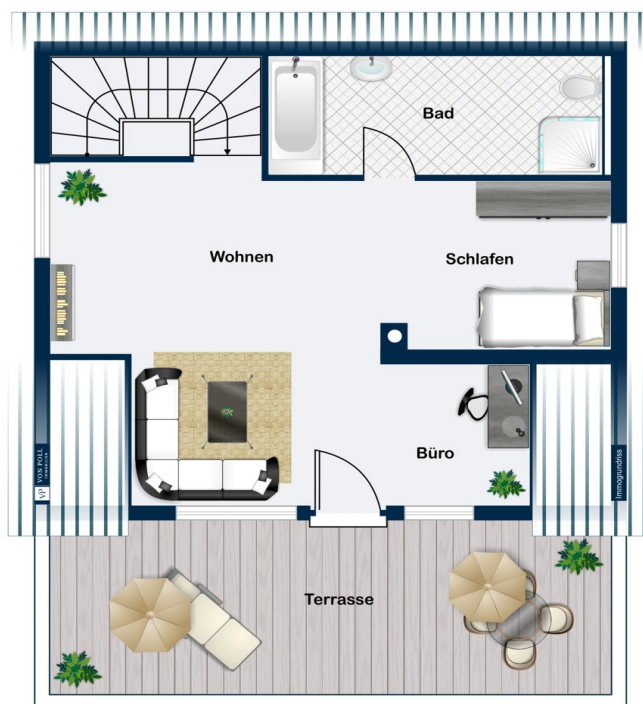
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
07221 / 97 088 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

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: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 19.50 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com