Baden-Baden – Innenstadt

Repräsentatives und Luxuriöses Anwesen in 1A Lage von Baden-Baden

CODE DU BIEN: 25011006

SURFACE HABITABLE: ca. 454 m² • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.227 m²

CODE DU BIEN: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25011006
Surface habitable	ca. 454 m²
Pièces	8
Salles de bains	3
Année de construction	1912
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 95 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.10.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	251.66 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1912

CODE DU BIEN: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Une première impression

Diese beeindruckende Villa aus dem Jahr 1912 verbindet historischen Charme mit modernster technischer Ausstattung. Auf einer großzügigen Wohnfläche von circa 454 m² bietet das Objekt eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die keine Wünsche offenlassen. Die Villa steht auf einem 1.227 m² großen Grundstück und liegt in einer der begehrtesten Lagen der Stadt, die mit einer optimalen Infrastruktur und hervorragender Anbindung überzeugt. Vollumfänglich modernisiert, präsentiert sich das Haus in einem exzellenten Zustand. Hierbei wurden sämtliche Wasser-, Heizungs- und Elektroleitungen erneuert. Die Immobilie verfügt über eine effiziente Zentralheizung, unterstützt durch eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Bad des Obergeschosses und im gesamten Dachgeschoss. Eine Brennwerttherme mit Zirkulationspumpe sorgt für eine effektive Warmwasserversorgung. Durch die hohen lichtdurchfluteten Räume von 3 Metern im Gartengeschoss und 3,60 Metern im Erd- und Obergeschoss entsteht ein außergewöhnliches Raumgefühl. Die großzügige Raumaufteilung umfasst insgesamt acht Zimmer und zwei luxuriöse Tageslichtbäder. Fünf Terrassen laden zum Entspannen ein und erweitern den Wohnraum ins Freie. Die Immobilie bietet zudem einen Fitnessraum und eine moderne Sauna, die sowohl als Trocken- als auch als Dampfsauna genutzt werden kann. Hochwertige Materialien ziehen sich durch das gesamte Haus. Vollholz-Dielenböden in Kombination mit Feinsteinzeug-Fliesen schaffen ein elegantes Ambiente. Die Holz-Aluminium-Energiefenster mit rahmenloser Dreifachverglasung und Sicherheitsverglasung im Erdgeschoss sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und Sicherheit. Alle Innentüren sind rahmenlos und harmonieren perfekt mit der stilvollen Architektur des Gebäudes. Eine Alarmanlage und ein modernes LCN-BUS-System gewährleisten eine komfortable Steuerung von Beleuchtung, Heizung sowie Jalousien und Rollläden. Die individuell gestaltete Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Das Grundstück bietet Privatsphäre und lädt zur Gestaltung eines Außenbereichs nach individuellen Vorstellungen ein, so sind bereits die Vorbereitungen für Elektrik, Wasser Zu und Ableitung für einen Außenpool getroffen. Eine Doppelgarage mit separatem Speicher ergänzt das Platzangebot.

CODE DU BIEN: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Détails des commodités

-Alarmanlage
-Vollholz/Dielenböden
-Feinsteingut -Fliesen
-Holz-Aluminium Energiefenster, rahmenlos mit 3-fach Verglasung
-Sicherheitsverglasung im Garten und Erdgeschoss
-Hochwertige Rahmenlose Innentüren
-Insgesamt fünf Balkone und Terrassen
-LCN BUS System zur Steuerung der Beleuchtung, Heizung, Jalousien und Rolläden
-Brennwerttherme und Zirkulationspumpe für Warmwasser
-Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Bad im Obergeschoss und im Dachgeschoss
-Individuelle Küche mit hochwertigen Markengeräten
-Luxuriöse Tageslichtbäder
-Offener Gas- Kamin
-Fitnessraum
-Sauna (Trocken und Dampf)
-App gesteuerte Bewässerungsanlage
-Vorbereitung für Einbau eines Freilandpools (Elektrik sowie Wasser Zu und Abläufe)
-Raumhöhe im Gartengeschoss 3 Meter und im Erd und Obergeschoss 3,60 Meter
-Sehr große Doppelgarage mit Speicher

CODE DU BIEN: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Tout sur l'emplacement

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationaler 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. Die Villa mit Parkähnlichem Grundstück befindet sich in bester 1a Lage von Baden-Baden und liegt unweit des historischem Zentrums. Die Innenstadt und alle Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig in 10-12 Minuten 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.

CODE DU BIEN: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 251.66 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

CODE DU BIEN: 25011006 - 76530 Baden-Baden – Innenstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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