Baden-Baden / Balg

Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Baden-Baden/Balg

CODICE OGGETTO: 25011004

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 236 m^2

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25011004
Superficie netta	ca. 130 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	59.44 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

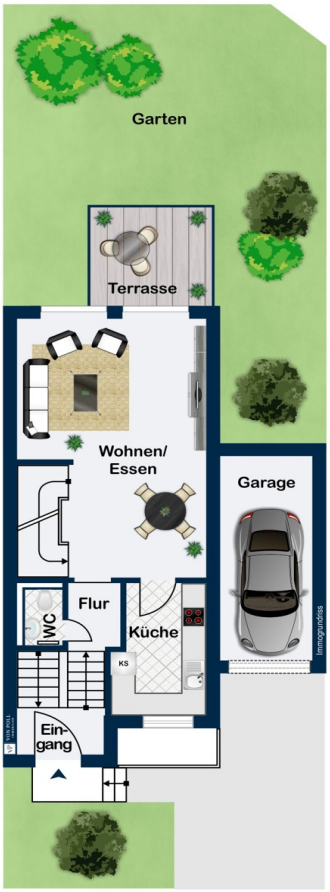
La proprietà

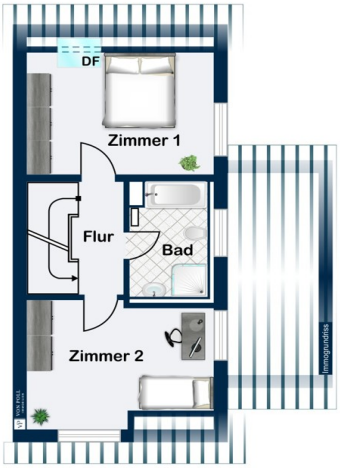
CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

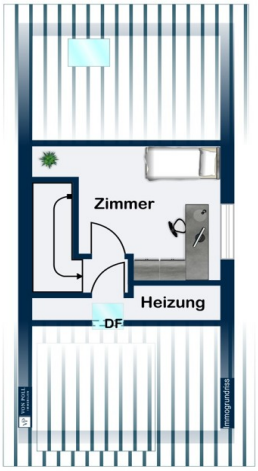
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

Planimetrie


Garten
Terrasse
Wohnen/
Essen
Garage
Flur
WC
Küche
KS
Ein-
gang
immoguideas


DF
Zimmer 1
Flur
Bad
Zimmer 2
Spitzgiebelhaus



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

Una prima impressione

Doppelhaushälfte in Baden-Baden/Balg mit Garten und Garage

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2000 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 236 m² großzügiges Wohnen für die ganze Familie. Das gepflegte Haus besticht durch helle Räume und eine durchdachte Aufteilung, die es erlaubt, jeden Raum optimal zu nutzen.
Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit Parkettböden ausgestattet ist und direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten bietet. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Die im Erdgeschoss befindliche Küche bietet genügend Platz für eine geräumige Kücheneinrichtung.
Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die alle ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen bieten. Das Tageslichtbad ist mit Fliesen ausgestattet und verfügt über eine moderne Ausstattung, die den Bedürfnissen einer Familie gerecht wird.
Im Dachgeschoss finden Sie ein Studioartiges sehr großes Zimmer vor. Des Weiteren befindet sich in einem weiteren Raum im Dachgeschoss die Gastherme und Stauraum.
Im Untergeschoss der Immobilie befindet sich ein weiteres Zimmer, das ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Der im Untergeschoss befindliche Kellerbietet ausreichend Stauraum sowie die Anschlüsse für die Waschmaschine. Die Immobilie verfügt zudem über eine Gastherme und wird über eine Zentralheizung beheizt.
Die Ausstattung des Hauses entspricht einem normalen Standard und bietet mit einem zusätzlichen Außenstellplatz sowie einer Garage genügend Parkmöglichkeiten für bis zu zwei Fahrzeuge. Der Außenbereich mit Garten und Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.
Das Haus ist Teil einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnanlage in einer verkehrsberuhigten Zone, die Straße ist als Spielstraße ausgewiesen und besticht durch seine zentrale Lage, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel bietet.
Diese Immobilie überzeugt durch ihre gute Raumaufteilung und die Möglichkeit, das Eigenheim nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Sie eignet sich besonders für Familien, die Wert auf eine ruhige Lage gepaart mit einem eigenen Garten legen. Interessenten, die auf der Suche nach einem gepflegten Zuhause in einer freundlichen Nachbarschaft sind, sollten sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorteilen dieser Immobilie.

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

Dettagli dei servizi

-Tageslichtbad
-Parkettböden
-Fliesen
-Gastherme
-Garten
-Terrasse
-Garage
-Außenstellplatz

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

Tutto sulla posizione

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 beliebten Stadtteil Balg. Der Stadtteil hat ca 1.400 Einwohner und ist ein sehr beliebter Wohnort. Die Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Lage.

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 3ca. 4 Km
Entfernung zur Autobahn A 5ca. 8 Km
Entfernung zur Autobahn A 8ca. 40 Km
Entfernung zum Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünsterca. 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

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 59.44 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

CODICE OGGETTO: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Rainer Harter

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com