

Baden-Baden

# Haus mit Einliegerwohnung ohne Maklerprovision

*Número de propiedad: 25011021*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 769.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 212 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 656 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

- 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: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25011021                                       |
| Superficie habitable | ca. 212 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 7                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1985                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 769.000 EUR                                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                                        |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                                           |
| Método de construcción | Sólido                                                                                  |
| Espacio utilizable     | ca. 83 m²                                                                               |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 17.03.2034          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 137.02 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1985                   |



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad





Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad





Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad





Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad





Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad





Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad





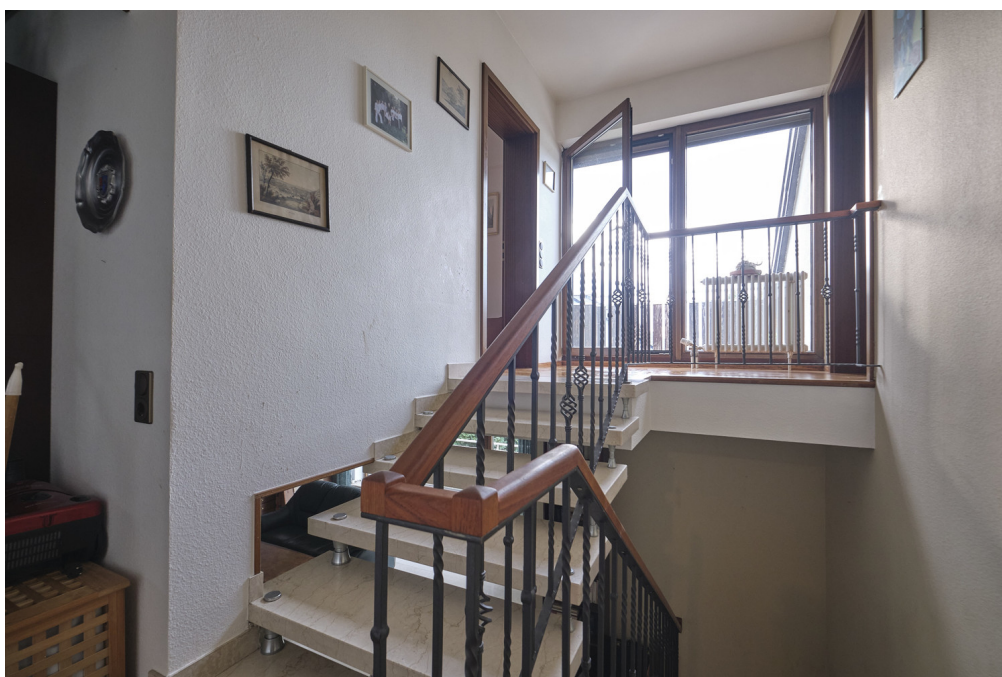
Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad





Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## La propiedad



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## 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](http://www.von-poll.com)



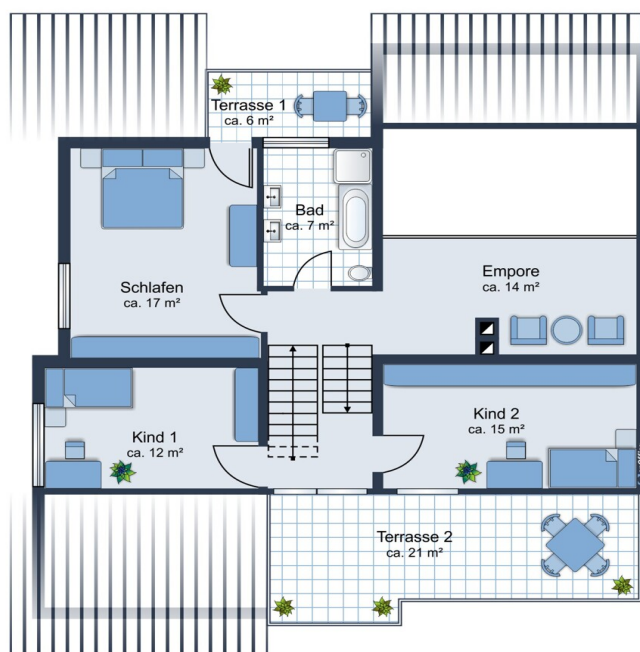
Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## 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: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Una primera impresión

Ein Wohntraum kann wahr werden. Dieses absolut gut gelegene Architektenhaus in sehr guter Lage von Haueneberstein, wartet auf seine neuen Eigentümer und Bewohner. Der Architekt hat viel Wert auf eine offene und helle Bauweise gelegt das ihm auch sehr gelungen ist.

Die Split-Level Bauweise mit seinem großzügigen Treppenhaus als sowie die teilweise offenen Räume in den Zwischenetagen tragen zum außergewöhnlichen Wohnerlebnis und Ambiente bei.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen. Von hier aus gelangt man direkt auf die weitläufige Terrasse, die sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende eignet. Die Küche liegt direkt neben dem Essbereich, ist jedoch abgeschlossen, hat eine Vorratskammer und ebenfalls direkten Zugang zur Terrasse.

Im Ersten Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit Balkon ein Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit jeweils Zugang zu einem Balkon.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum mit drei großzügigen Abstellräumen, einer Waschküche sowie dem Heizraum.  
Zur Immobilie gehört eine große Doppelgarage.

Im Haus befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Die Einliegerwohnung hat zwei große Zimmer, eine offene Küche, einen Balkon und ein Badezimmer mit Badewanne. Die Wohnung ist sehr hell und geräumig ca. 58 Quadratmeter groß.

Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Fussbodenheizung
- Kachelofen
- Parkett
- Marmor
- Teppich
- Garten
- 4 Balkone
- Terrasse
- Doppelgarage
- Manuelle Rolläden



Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Todo sobre la ubicación

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt. 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 Haueneberstein, das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile ist nur 12 Auto-Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten bei landwirtschaftlichen Direkterzeugern gibt es in unmittelbarer Nähe.

Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## 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](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)