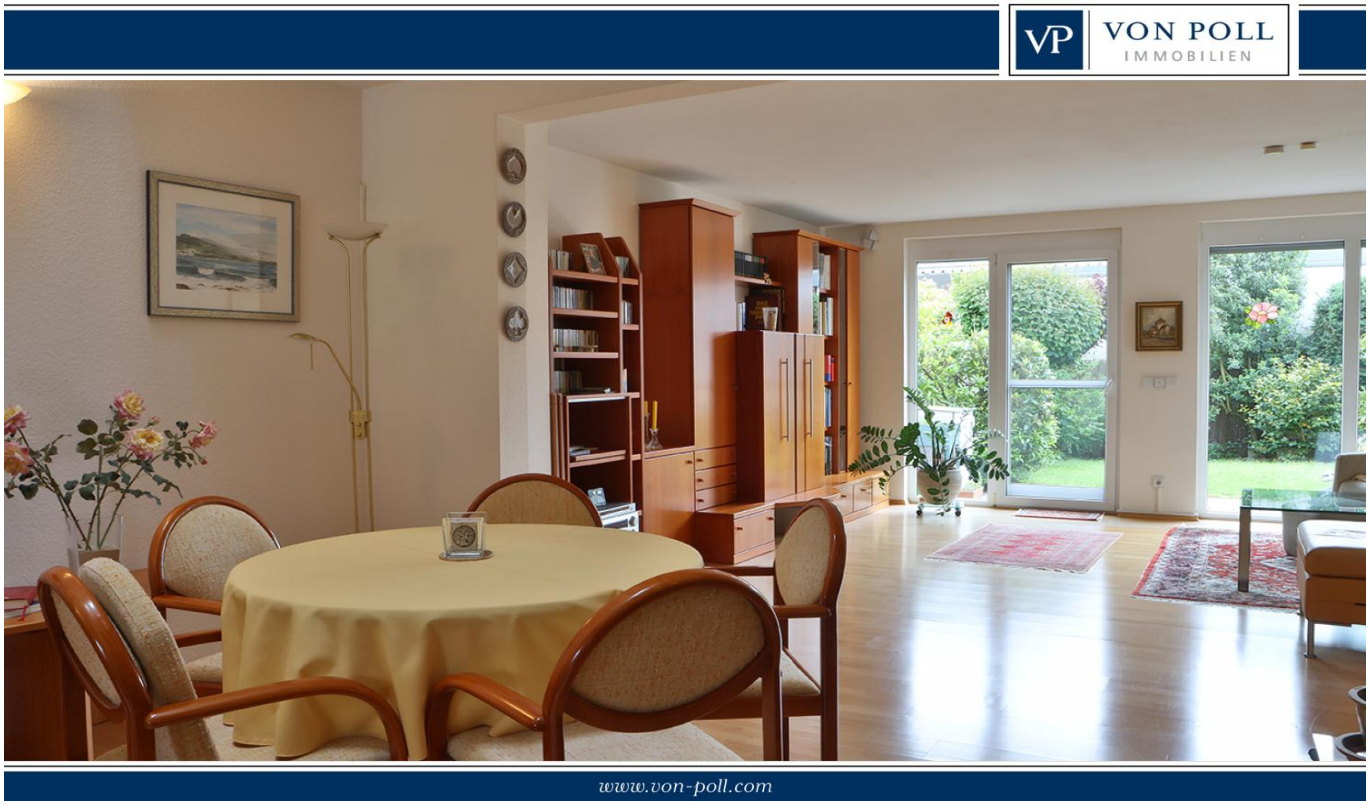
Baden-Baden

Viel Platz für die Familie, Reihenhaus in ruhiger und zentraler Lage von Baden-Baden

??????? ????????: 25011013



???? ??????: 650.000 EUR • ?????????: ca. 150 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 212 m²

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ??? ?????

??????? ????????	25011013
?????????	ca. 150 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2000
????? ??????????	2 x ??????? ????????

???? ??????	650.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 30 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	04.06.2026
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	51.70 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1998

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

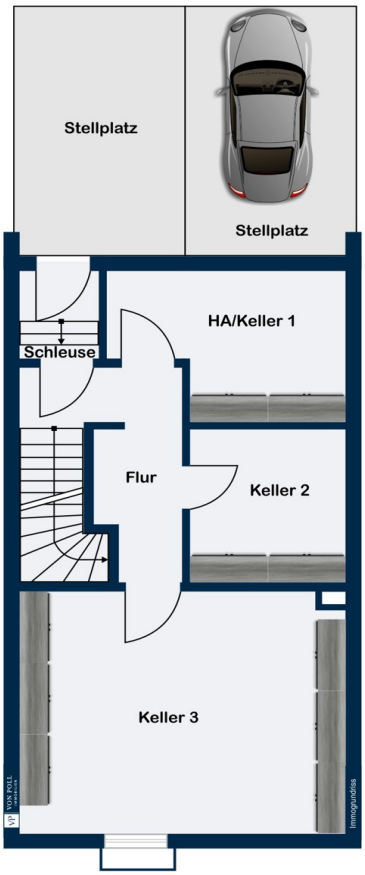
07221 / 97 088 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

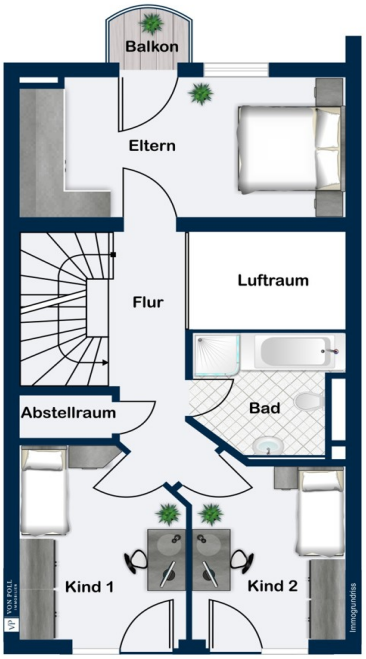
www.von-poll.com

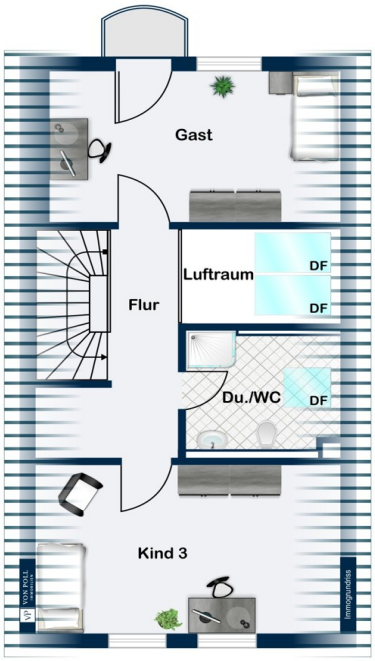
??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

??????



WC
Windfang/
Garderobe
Küche
KS
Essen/Wohnen
Terrasse
Immogrundriss


Balkon
Eltern
Luftraum
Flur
Bad
Abstellraum
Kind 1
Kind 2


Gast
Luftraum
DF
DF
Flur
Du./WC
DF
Kind 3

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

??? ????? ????????

Energieeffizientes Zuhause mit Garten, Terrasse und Balkon

Objektbeschreibung:

Dieses Haus ist Bestandteil einer Wohneigentümergemeinschaft und wird unter WEG Recht geführt.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem gepflegten Haus mit außergewöhnlicher Architektur, erbaut im Jahr 2000, das sowohl durch seine ruhige als auch zentrale Lage in einer gut geführten Wohnanlage besticht. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für anspruchsvolles Wohnen und überzeugt mit gehobener Ausstattung.
Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet insgesamt sechs Zimmer. Drei davon sind Schlafzimmer, die durch ihre Helligkeit und Großzügigkeit bestechen. Die zwei modernen Badezimmer sind mit Tageslicht durchflutet und verfügen über hochwertige Armaturen. Zusätzlich findet sich im Erdgeschoss ein separates Gäste-WC, das Komfort bei Besuchen bietet.
Das Herzstück der Immobilie bildet der offene Wohn- und Essbereich, der direkten Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Der zentrale Lichtraum, der sich über alle Etagen erstreckt, sorgt für eine angenehme und helle Atmosphäre im gesamten Haus. Die hochwertige Einbauküche ist mit Geräten der Marke Miele ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Der Hauswirtschaftsraum erfüllt hohe Ansprüche an Ordnung und Funktionalität.
Die Ausstattung des Hauses umfasst Parkettböden, Fliesen und Teppiche, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Die Fußbodenheizung (außer im Keller) und eine gasbetriebene Therme garantieren behagliche Wärme. Elektrische Rollläden im Erdgeschoss, in den anderen Etagen manuell betrieben sowie Dachfenster mit elektrisch betriebenen Rollos tragen zur Energieeffizienz und Privatsphäre bei. Französische Balkone in mehreren Zimmern verleihen dem Haus einen besonderen Charme.
Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Tiefgaragenstellplätze mit direktem Zugang zum Haus, die stressfreies Parken ermöglichen. Die gut konzipierte Raumaufteilung sowie die großzügigen Keller- und Abstellräume bieten mehr als ausreichend Platz für alle Lebensbedürfnisse.
Die Lage dieser Immobilie könnte nicht vorteilhafter sein. Die zentrale, aber ruhige Position innerhalb der gepflegten Wohnanlage ermöglicht einen schnellen Zugang zur Innenstadt, die fußläufig erreichbar ist. Die Anlage wurde regelmäßig instand gehalten,

sodass kein Sanierungsstau besteht. Dies gewährleistet langfristig eine hohe Wohnqualität.
Zusammenfassend bietet diese Immobilie durchdachten Wohnkomfort und eine hohe Lebensqualität in einem ansprechenden Wohnumfeld. Sie vereint hochwertige Materialien, durchdachtes Design und hervorragende Lage. Ein Ort, um sich rundum wohlzufühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen.

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

????????????? ??? ???????

-Große, helle , vollausgestattete und moderne Küche mit Markengeräten von Miele
-Parkettböden
-Fliesen
-Teppich
-Garten
-Balkon
-Terrasse
-2 Tiefgaragenstellplätze mit direktem Zugang zum Haus
-Elektrische Rolladen im Erdgeschoss
-Elektrisch betriebene Rollos bei den Dachfenstern
-Manuell betriebene Rolladen im Ober und Dachgeschoss
-Lichtdachfenster mit Rollos
-Fliegengitter am Fenster

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

??? ??? ??? ?????????

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 innestadtlage von Baden-Baden . 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.

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 51.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
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.

??????? ????????: 25011013 - 76530 Baden-Baden

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Rainer Harter

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com