Baden-Baden / Steinbach

Top Reihenmittelhaus in ruhiger und zentraler Wohnlage von Steinbach

??????? ????????: 25011019

???? ??????: 459.000 EUR • ?????????: ca. 122 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 148 m²

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

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

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25011019
?????????	ca. 122 m²
????? ??????	???????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2003
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	459.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 57 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	36.50 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	11.05.2035	????????? ?????????? ????????	A
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2004

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

?? ???????

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

?? ???????

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

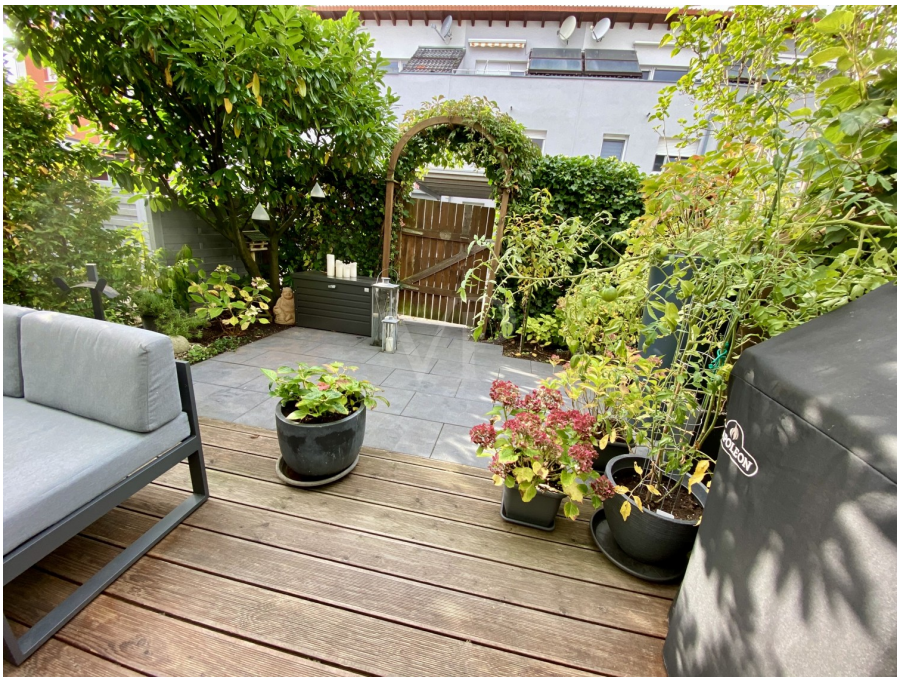
?? ???????

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

?? ???????

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

?? ???????



??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

?? ???????

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

?? ???????

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

?? ???????

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

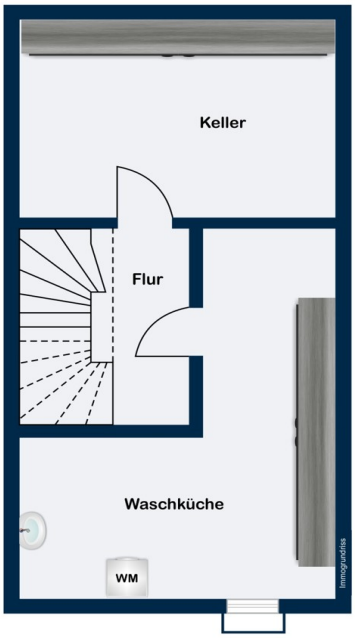
?? ???????

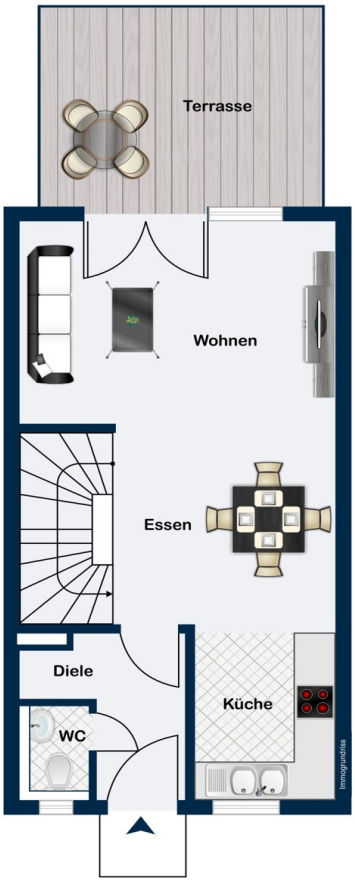
??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

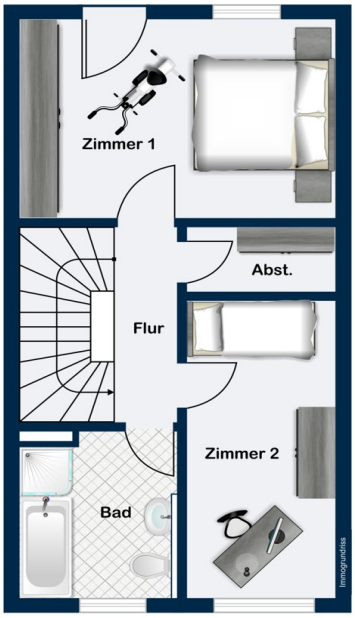
?? ???????

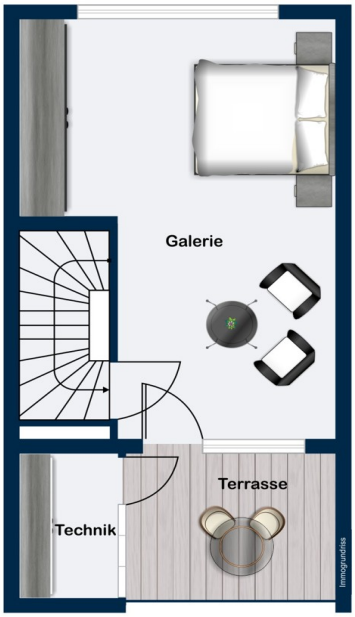
??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

??????




Terrasse
Wohnen
Essen
Diele
WC
Küche


Zimmer 1
Abst.
Flur
Zimmer 2
Bad


Galerie
Terrasse
Technik
Immogrundriss

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

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

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

Zum Verkauf steht ein attraktives Reihenmittelhaus, das im Jahr 2003 erbaut und seither mehrmals modernisiert und aufgewertet wurde. Mit einer Wohnfläche von etwa 122 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 148 m² bietet dieses Objekt genügend Raum und Komfort für die ganze Familie. Die moderne Architektur, gepaart mit durchdachten Modernisierungen, macht das Haus zu einer interessanten Option auf dem Immobilienmarkt.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist die effiziente Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren Platz zur individuellen Entfaltung bietet. Das Wohn- und Esszimmer besticht durch bodentiefe Fenster, die für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen. Eine offene Küche grenzt direkt an den Wohnbereich an und fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein.

Im Jahr 2024 wurde im Dachgeschoss eine Galerie eingerichtet, die als zusätzlicher Raum für Hobbys, als Schlafzimmer oder ein Büro/Home-Office genutzt werden kann. Diese Neuheit ergänzt die bereits vorhandene Dachterrasse, die 2021 mit einer Markise versehen wurde und einen wunderschönen Ausblick auf die Y-Burg und den Schwarzwald bietet. Der Keller des Hauses ist ausgebaut und gefliest, was zusätzlichen Stauraum bietet. Ein besonderer Pluspunkt ist der großzügige Hobbyraum im Untergeschoss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.
Die Ausstattung des Hauses ist durchweg hochwertig. Es wurde stetig modernisiert. Dazu zählen u.a. die Fußböden, die je nach Raum mit Parkett, Vinyl, Kork oder Laminat versehen sind.
Eine umfangreiche Sanierung der Küche und Toilette wurde 2018 durchgeführt.
2021 erhielt die Außenfassade einen neuen Anstrich, was dem Haus ein modernes Erscheinungsbild verleiht. Die Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung und die Zentralheizung tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei.

Das Grundstück umfasst zudem einen kleinen, gepflegten Garten sowie eine überdachte Terrasse mit Beschattung, stimmungsvoller Beleuchtung und einer Glaswand zur Wetterseite – errichtet 2018.
Ein praktischer Carport mit Abstellraum rundet das Angebot ab.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ruhige und dennoch zentrale Wohnlage. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Kindergärten und

Grundschule befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was dieses Haus besonders familienfreundlich macht.

Das Objekt ist aufgrund seiner Lage und Ausstattung ein idealer Rückzugsort mit urbanem Komfort. Interessenten sind herzlich eingeladen, das Haus bei einer Besichtigung kennenzulernen und sich selbst ein Bild von den zahlreichen Vorteilen zu machen. Bitte zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren. Dieses modernisierte Reihenmittelhaus bietet Ihnen die Gelegenheit, in einem gepflegten und fortschrittlichen Wohnumfeld neue Akzente zu setzen.

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

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

-Kunstofffenster mit Isoverglasung
-Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer, Schlafzimmer und in der Galerie/Studio
-Offene Küche
-Parkett, Vinyl, Kork und Laminatböden
-Ausgebauter Keller, der Boden gefließt
-Großer beheizter Hobbyraum
-Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
-Überdachte Terrasse mit Beschattung und Glaswand zur Wetterseite
-Dachterrasse mit Markise und attraktiver Aussicht
-Carport mit Abstellraum

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

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

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt als Heilbad, Urlaubsort und internationale Festspielstadt und ist 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 in dem beliebten und romantischen Rebland-Stadtteil Steinbach unweit von Baden-Baden.

Steinbach verfügt über eine eigene Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden, ebenso Kindergarten, Schule, Ärzte und Apotheken. Im gesamten Rebland trifft man auf eine vielseitige und qualitativ gute Gastronomie – bis hin zur Sterne Küche in Stilvollen Restaurants.

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 36.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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._x000D_
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_x000D_
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen._x000D_
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen._x000D_
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._x000D_
_x000D_
UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:_x000D_
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.

??????? ????????: 25011019 - 76534 Baden-Baden / Steinbach

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

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

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