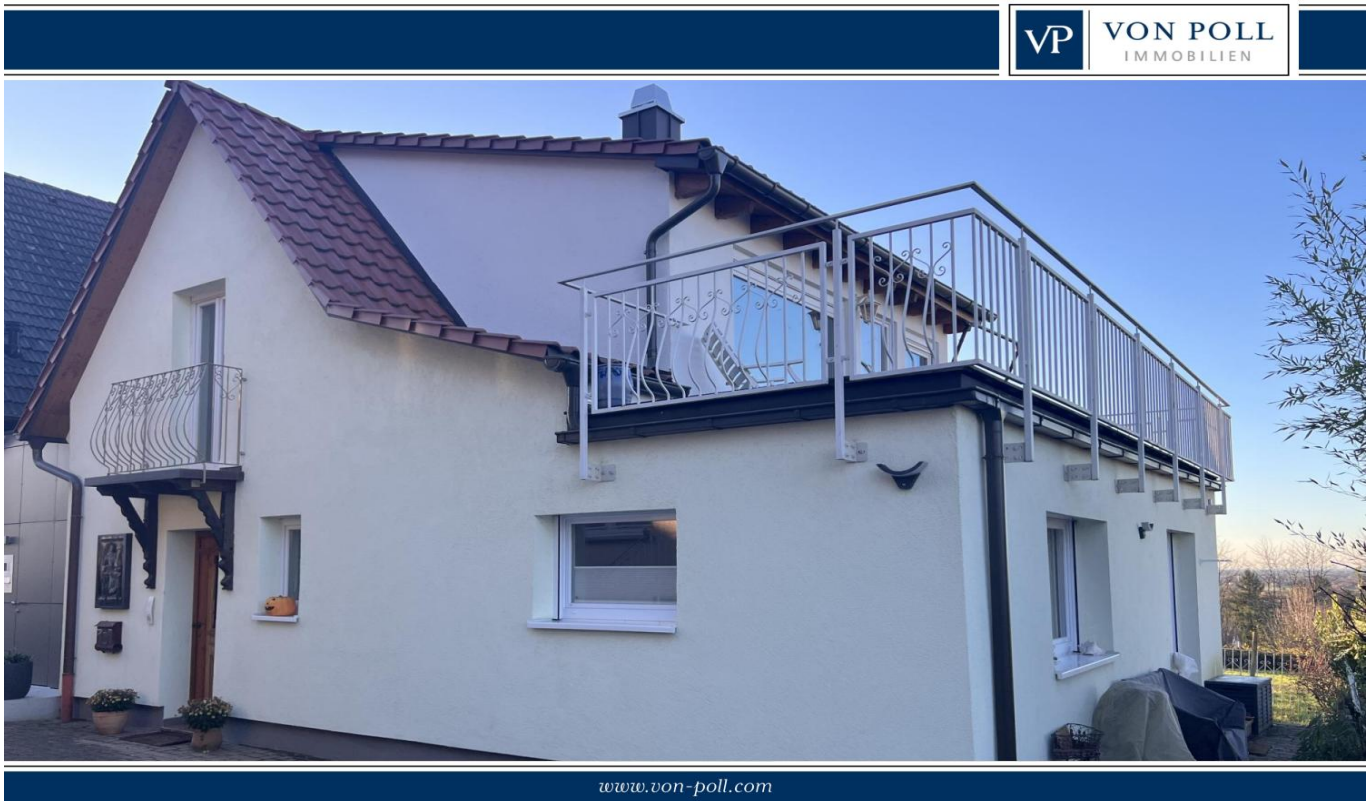
Baden-Baden / Umweg

# Charmantes Domizil im Baden-Badener Rebland als Anlage

***CODICE OGGETTO: 24011044***




**PREZZO D'ACQUISTO:** 553.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 142 $m^2$ • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.713 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**


- 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: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24011044 |
| Superficie netta | ca. 142 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 4 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1960 |
| Garage/Posto auto | 1 x Carport, 3 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 553.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017 |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 30 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Riscaldamento | ELECTRICITY |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.12.2034 |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 19.50 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | A+ |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960 |

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

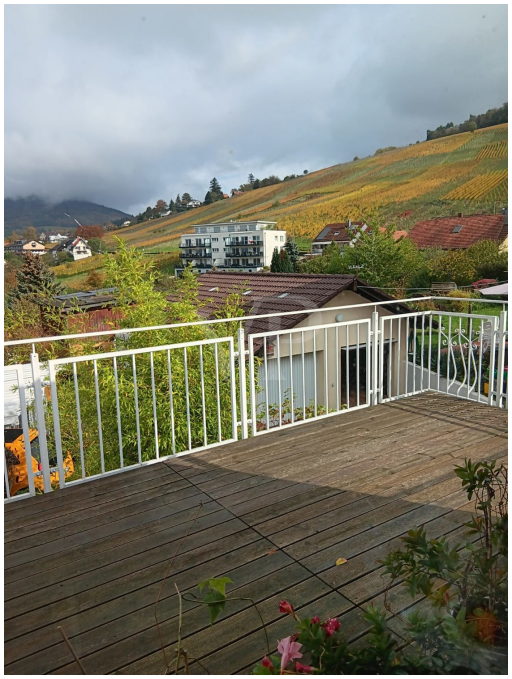
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# La proprietà

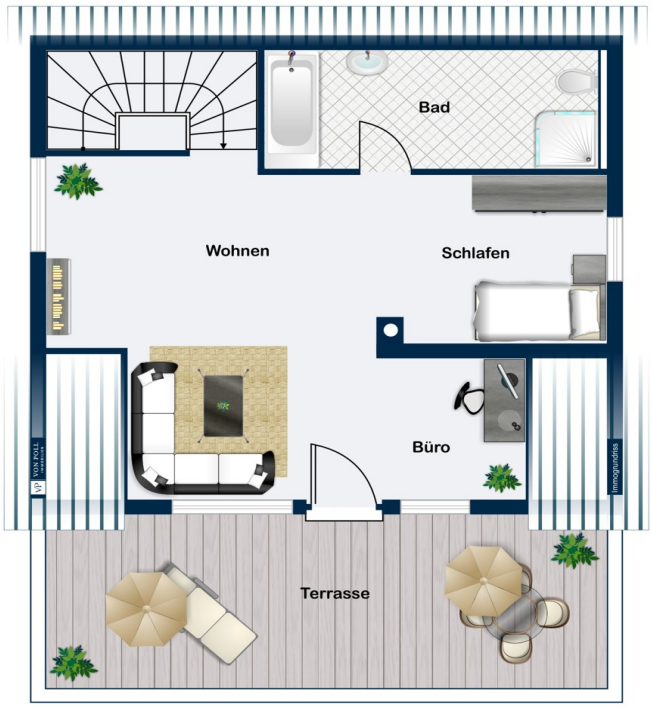


**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# Planimetrie




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: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# Una prima impressione

Angeboten wird ein Schmuckstück in ruhiger Aussichtslage in Umweg im Baden-Badener Rebland. Dieses Haus wurde im Jahr 2017 aus einem Ökonomiegebäude heraus entwickelt. Das heißt, dass im Jahr 2017 daraus ein neues Haus entstanden ist. Das Haus ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Wohn und Essbereich, ein Schlafbereich der mit einem Einbauschrank ausgestattet ist. Des Weiteren die offene Küche und das Bad. Ein Technikraum ist ebenfalls im Erdgeschoss. Vom Wohn Essbereich betritt man eine befestigte Terrasse und dann liegt der reichhaltige Garten vor einem.
Im Obergeschoss befindet sich ein Wohn und Schlafbereich, ein weiteres Bad und ein kleines Büro. Hier ist ebenfalls eine große sonnige Terrasse mit herrlichem Ausblick in die Weinberge.
Auf dem Gelände befindet sich noch eine Gartenhütte und ein Saunahäuschen.
Der Garten beheimatet diverse Obstbäume und einen Nutzgarten. In der Tat ist der Freibereich ein angenehmer Ort für den Aufenthalt und ein Highlight des Anwesens.
Ein Carport für die Unterbringung eines Fahrzeugs ist ebenfalls vorhanden.

Die Bewohner wünschen sich einen Käufer der dieses schöne Objekt auf Sicht erwirbt und die Bewohner im Haus als Mieter belassen.

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# Dettagli dei servizi

-Vollholz Dielenböden
-Fliesenböden in Bad und Küche
-Zweifachisolierte Kunsstofffenster aus 2017
-Beleuchtung mit Downlights in die Decke eingelassen
-Kamin für Zustellofen befeuerbar mit Holz
-Offene Küche mit hochwertigen Geräten
-Bodenebene offene Dusche
-Einbauschränke

**CODICE OGGETTO: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# 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 beliebtem Stadtteil Varnhalt/Umweg im romantischen Rebland. Die Gemeinde liegt ca. 8 Km vom Baden-Badener Stadtzentrum entfernt in ruhiger Lage, umgeben von einer bezaubernden Naturlandschaft mit unverbaubarer Sicht auf die Rheinebene.

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: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 19.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 24011044 - 76534 Baden-Baden / Umweg**

# 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