

Baden-Baden

# Zweizimmerwohnung in Toplage

CODE DU BIEN: 24011038



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

PRIX D'ACHAT: 235.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 61 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24011038
Surface habitable	ca. 61 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	235.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 32 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	24.10.2027	Consommation finale d'énergie	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## La propriété

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*



CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

# Une première impression

I

CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Parkett
- Bad
- Balkon
- Gartennutzung

**CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden**

## Tout sur l'emplacement

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Thermalheilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort, sowie als Medien-, Kunst und internationale Festspielstadt. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt mit dem wohlerhaltenen Charme der Belle Époque. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas und als Unesco Welterbe. Das angebotene Apartment ist zentral und doch sehr ruhig in einem gewachsenen Wohngebiet gelegen. Die Innenstadt mit all seinen Angeboten wie Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, das Theater, das Kurhaus und die Lichtentaler Allee sind gut fußläufig erreichbar. 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.

**CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

CODE DU BIEN: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden

E-Mail: [baden.baden@von-poll.com](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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