

Baden-Baden / Sandweiler

# Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne

*CODICE OGGETTO: 25011010*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

- 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: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25011010              |
| Superficie netta    | ca. 106 m²            |
| Piano               | 1                     |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1976                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 320.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 30 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone     |

CODICE OGGETTO: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.03.2033           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 182.60 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1976                |

CODICE OGGETTO: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

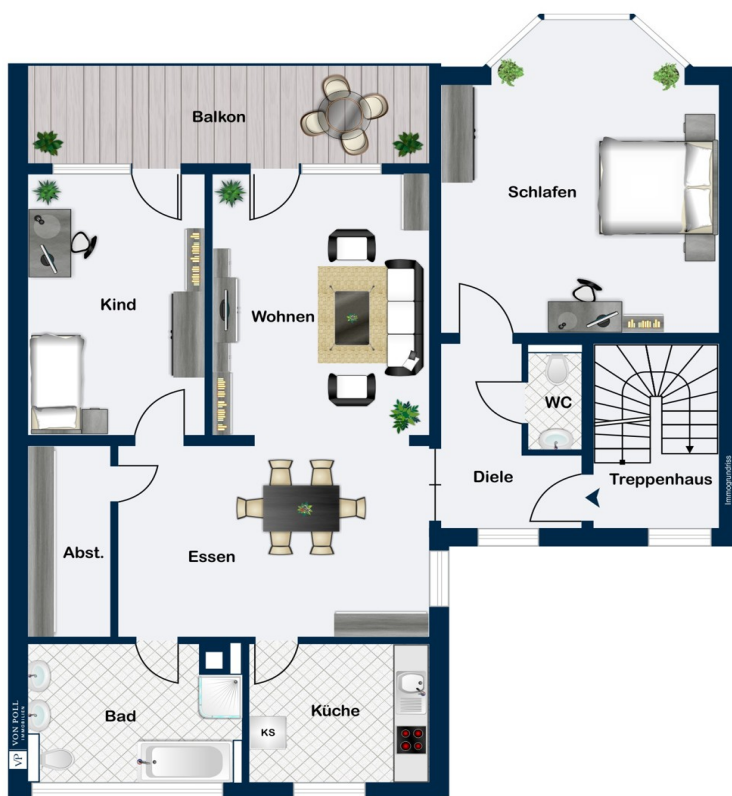


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## 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: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Etagenwohnung, erbaut im Jahr 1976, bietet eine Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung umfasst insgesamt 3 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Das Badezimmer wurde im Jahr 2024 umfassend modernisiert und überzeugt mit aktuellen Sanitärinstallationen und zeitgemäßem Design. Die Wohnräume sind gepflegt und verfügen über eine gute Belichtung durch die im Jahr 2009 erneuerten Fenster mit Doppelverglasung aus Kunststoff, die zudem energieeffizient sind. Eine Einbauküche von Nolte ist zeitlos und funktional gestaltet, was dem Kochbereich eine attraktive Note verleiht. Die zentrale Ölheizung, die im Jahr 2004 installiert wurde, sorgt in allen Räumen für eine behagliche Wärme. Ergänzend zur Heizung sorgt ein im Jahr 1995 erfolgter Anbau am Haus für zusätzlichen Raum und mehr Komfort. Zur Wohnung gehören zwei Balkone, die zum Verweilen einladen. Ein Kellerraum, ein HWR-Raum so wie ein Stellplatz vor dem Haus runden das Angebot ab.

**CODICE OGGETTO: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche von Nolte
- 2x Balkone
- Fenster Doppelverglasung Kunststoff
- Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

## Tutto sulla posizione

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 Epoque. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas, wurde für die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes vorgeschlagen und normiert. Die angebotene Immobilie befindet sich in Baden-Baden Sandweiler. Sandweiler ist ein Stadtteil und eine beliebte Wohnlage mit ca. 4.300 Einwohnern. Durch seine gute Infrastruktur ist Sandweiler sehr gefragt. 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 3 ca. 1 Km Entfernung zur Autobahn A 5 ca. 2 Km Entfernung nach Rastatt ca. 4 Km Entfernung zur Autobahn A 8 ca. 40 Km Entfernung zum Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster ca. 15 Km Entfernung zum Flughafen Stuttgart ca. 100 Km Entfernung zum Flughafen Frankfurt a.M. ca. 170 Km Entfernung zum Hauptbahnhof Baden-Baden (ICE) ca. 3 Km

**CODICE OGGETTO: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 182.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODICE OGGETTO: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)