Baden-Baden / Sandweier

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 25011010

KAUFPREIS: 320.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 106 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Auf einen Blick

Objektnummer	25011010
Wohnfläche	ca. 106 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.03.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	182.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

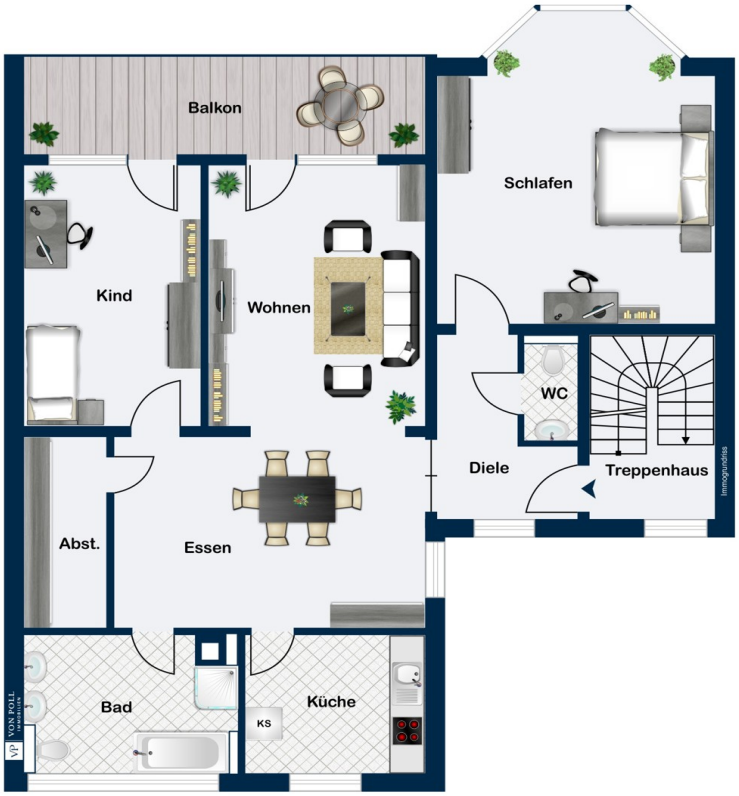
Die Immobilie

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Die Immobilie

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung, erbaut im Jahr 1976, bietet eine Wohnfläche von ca. 106 m² 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.

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Alles zum Standort

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 Epoche. 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 Sandweier. Sandweier ist ein Stadtteil und eine beliebte Wohnlage mit ca. 4.300 Einwohnern. Durch seine gute Infrastruktur ist Sandweier 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

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Weitere Informationen

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 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.

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.

Objektnummer: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com