

Baden-Baden

# Zweizimmerwohnung in Toplage

Property ID: 24011038



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

PURCHASE PRICE: 215.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 24011038                 |
| Living Space         | ca. 61 m <sup>2</sup>    |
| Rooms                | 2                        |
| Bedrooms             | 1                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1980                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 215.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 32 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment             | Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony                            |

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Energy Data

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Energy Source                  | ELECTRICITY |
| Energy certificate valid until | 24.10.2027  |
| Power Source                   | Electric    |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 102.00 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1980                           |

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property



Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## The property

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)*

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## A first impression

I

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Details of amenities

- Einbauküche
- Parkett
- Bad
- Balkon
- Gartennutzung

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## All about the location

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 Bellè Epoche. 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.

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Other information

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 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.

Property ID: 24011038 - 76530 Baden-Baden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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