

Baden-Baden / Balg

# Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Baden-Baden/Balg

Objektnummer: 25011004



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 236 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

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

Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25011004                  |
| Wohnfläche   | ca. 130 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2000                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                          |
|-------------|------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 549.000 EUR                              |
| Bauweise    | Massiv                                   |
| Nutzfläche  | ca. 80 m²                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  |
| Energieausweis gültig bis  | 15.02.2035     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Endenergieverbrauch         | 59.44 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Baujahr laut Energieausweis | 2000          |

Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Badg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Badg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

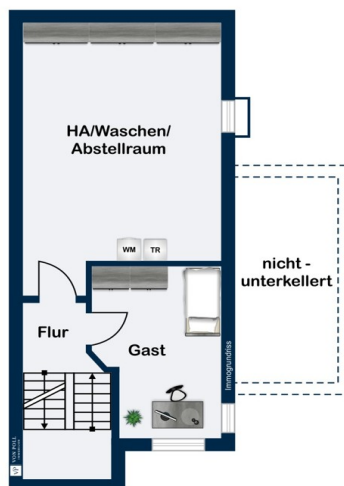
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

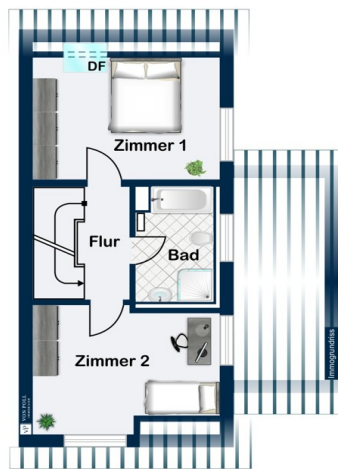
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

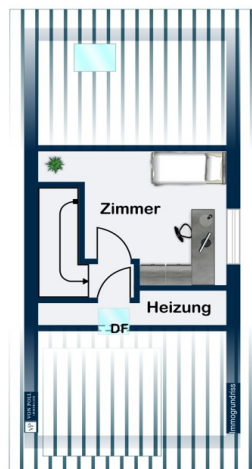
Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## 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: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Ein erster Eindruck

Doppelhaushälfte in Baden-Baden/Balg mit Garten und Garage Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2000 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 236 m<sup>2</sup> großzügiges Wohnen für die ganze Familie. Das gepflegte Haus besticht durch helle Räume und eine durchdachte Aufteilung, die es erlaubt, jeden Raum optimal zu nutzen. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit Parkettböden ausgestattet ist und direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten bietet. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Die im Erdgeschoss befindliche Küche bietet genügend Platz für eine geräumige Kucheneinrichtung. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die alle ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen bieten. Das Tageslichtbad ist mit Fliesen ausgestattet und verfügt über eine moderne Ausstattung, die den Bedürfnissen einer Familie gerecht wird. Im Dachgeschoss finden Sie ein Studioartiges sehr großes Zimmer vor. Des Weiteren befindet sich in einem weiteren Raum im Dachgeschoss die Gastherme und Stauraum. Im Untergeschoss der Immobilie befindet sich ein weiteres Zimmer, das ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Der im Untergeschoss befindliche Keller bietet ausreichend Stauraum sowie die Anschlüsse für die Waschmaschine. Die Immobilie verfügt zudem über eine Gastherme und wird über eine Zentralheizung beheizt. Die Ausstattung des Hauses entspricht einem normalen Standard und bietet mit einem zusätzlichen Außenstellplatz sowie einer Garage genügend Parkmöglichkeiten für bis zu zwei Fahrzeuge. Der Außenbereich mit Garten und Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Haus ist Teil einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnanlage in einer verkehrsberuhigten Zone, die Straße ist als Spielstraße ausgewiesen und besticht durch seine zentrale Lage, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel bietet. Diese Immobilie überzeugt durch ihre gute Raumaufteilung und die Möglichkeit, das Eigenheim nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Sie eignet sich besonders für Familien, die Wert auf eine ruhige Lage gepaart mit einem eigenen Garten legen. Interessenten, die auf der Suche nach einem gepflegten Zuhause in einer freundlichen Nachbarschaft sind, sollten sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorteilen dieser Immobilie.

Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Ausstattung und Details

- Tageslichtbad
- Parkettböden
- Fliesen
- Gastherme
- Garten
- Terrasse
- Garage
- Außenstellplatz

**Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg**

## Alles zum Standort

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 beliebten Stadtteil Balg. Der Stadtteil hat ca. 1.400 Einwohner und ist ein sehr beliebter Wohnort. Die Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Lage. 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. 4 Km Entfernung zur Autobahn A 5 ca. 8 Km Entfernung zur Autobahn A 8 ca. 40 Km Entfernung zum Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster ca. 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

Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 59.44 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 25011004 - 76532 Baden-Baden / Balg

## 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](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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