

Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

## Ruhig gelegene 4 Zimmerwohnung in Haueneberstein zu vermieten

Objektnummer: 24011047



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

MIETPREIS: 1.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24011047      |
| Wohnfläche   | ca. 120 m²    |
| Etage        | 2             |
| Zimmer       | 4             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1971          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Mietpreis             | 1.200 EUR                            |
| Nebenkosten           | 250 EUR                              |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                        |
| Zustand der Immobilie | modernisiert                         |
| Bauweise              | Massiv                               |
| Ausstattung           | Terrasse, Sauna, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergieverbrauch         | 142.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 14.03.2027             | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 1971              |



Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

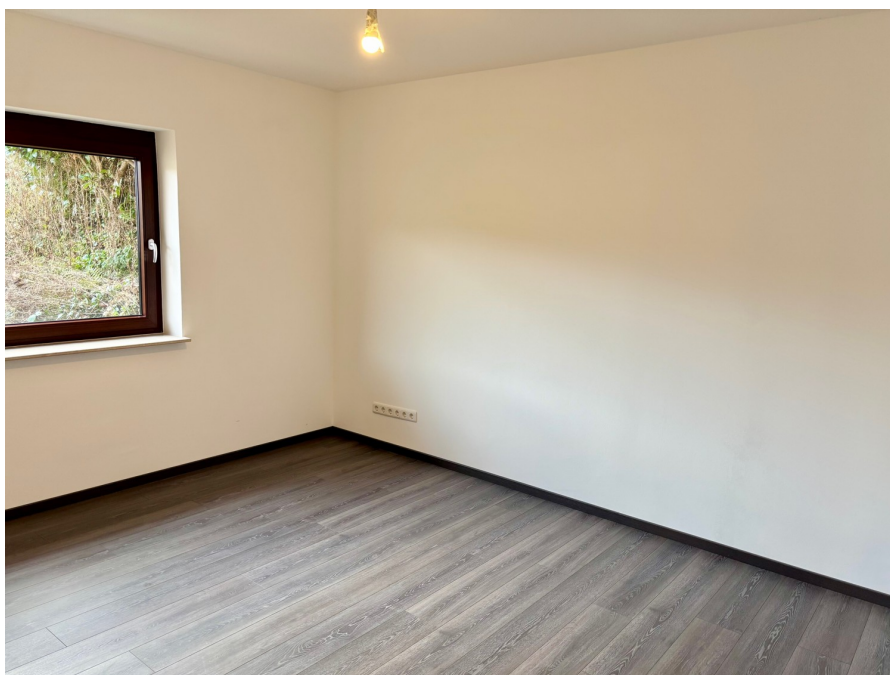
## Die Immobilie





Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

## Die Immobilie

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)

**Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1971 in einem ruhigen Wohnviertel von Haueneberstein. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die viel Raum zum Leben suchen. Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die viel Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über hochwertige Fliesen. Ein absolutes Highlight der Wohnung ist die große Terrasse, von der aus Sie eine herrliche Fernsicht genießen können. Hier können Sie Ihren Feierabend in Ruhe ausklingen lassen. Die Fenster der Wohnung wurden neu mit Fenstern mit 3 fach Isolierverglasung ausgestattet. Dadurch ist eine optimale Wärmedämmung gewährleistet, was zu niedrigen Energiekosten führt. Die Böden in der Küche und den Sanitärräumen sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, während in den restlichen Räumen Laminat verlegt wurde. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht es Ihnen, direkt nach dem Einzug mit dem Kochen zu beginnen. Die Lage der Wohnung ist ideal für Familien oder Menschen, die Ruhe und Natur genießen möchten. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Zudem erreichen Sie die Autobahn in nur wenigen Minuten und sind somit bestens angebunden. Diese Wohnung bietet Ihnen viel Platz, eine einmalige Fernsicht und eine hochwertige Ausstattung. Der gepflegte Zustand des Gebäudes und die ruhige Lage machen sie zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen diese charmante Wohnung persönlich zu zeigen.



Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

## Ausstattung und Details

- Große Terrasse
- Neue -Fenster mit Isolier-Dreifachverglasung
- Einbauküche
- Fliesen im Bad,
- Fliesen in der Küche
- Laminat in den restlichen Räumen
- Sauna
- Luft Wärmepumpe

Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

## Alles zum Standort

Baden-Baden ist die Stadt mit internationalem Flair. Bedingt durch sein Casino, die Rennbahn, das Kurhaus hat Baden-Baden internationales Publikum. Das nahe Elsass verleitet zu einem Abstecher mit kulinarischen Genüssen. Das Haus selbst befindet sich im Ortsteil Haueneberstein, 3 km von Baden-Baden entfernt. Haueneberstein bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten etc.). In ca. 2 Fahrminuten erreichen Sie die Autobahn A5. Nach Baden-Baden besteht eine gute Busverbindung. Mit der S-Bahn erreichen Sie in kurzer Zeit Karlsruhe, Rastatt oder Freudenstadt im Murgtal.

Objektnummer: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. \_x000D\_ PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss \_x000D\_ - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. \_x000D\_ - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. \_x000D\_ 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. \_x000D\_ \_x000D\_ UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: \_x000D\_ 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: 24011047 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein – Haueneberstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)