

Baden-Baden

# Haus mit Einliegerwohnung ohne Maklerprovision

Objektnummer: 25011021



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

KAUFPREIS: 769.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 656 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

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

Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Auf einen Blick

|              |                           |                       |                                                                      |
|--------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25011021                  | Kaufpreis             | 769.000 EUR                                                          |
| Wohnfläche   | ca. 212 m²                | Haustyp               | Einfamilienhaus                                                      |
| Dachform     | Satteldach                | Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                |
| Zimmer       | 7                         | Bauweise              | Massiv                                                               |
| Schlafzimmer | 4                         | Nutzfläche            | ca. 83 m²                                                            |
| Badezimmer   | 3                         | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |
| Baujahr      | 1985                      |                       |                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 2 x Garage |                       |                                                                      |

Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 137.02 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 17.03.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1985              |

Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## 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: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## 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: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Ein erster Eindruck

Ein Wohntraum kann wahr werden. Dieses absolut gut gelegene Architektenhaus in sehr guter Lage von Haueneberstein, wartet auf seine neuen Eigentümer und Bewohner. Der Architekt hat viel Wert auf eine offene und helle Bauweise gelegt das ihm auch sehr gelungen ist.

Die Split-Level Bauweise mit seinem großzügigen Treppenhaus als sowie die teilweise offenen Räume in den Zwischenetagen tragen zum außergewöhnlichen Wohnerlebnis und Ambiente bei.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen. Von hier aus gelangt man direkt auf die weitläufige Terrasse, die sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende eignet. Die Küche liegt direkt neben dem Essbereich, ist jedoch abgeschlossen, hat eine Vorratskammer und ebenfalls direkten Zugang zur Terrasse.

Im Ersten Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit Balkon ein Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit jeweils Zugang zu einem Balkon.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum mit drei großzügigen Abstellräumen, einer Waschküche sowie dem Heizraum.  
Zur Immobilie gehört eine große Doppelgarage.

Im Haus befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Die Einliegerwohnung hat zwei große Zimmer, eine offene Küche, einen Balkon und ein Badezimmer mit Badewanne. Die Wohnung ist sehr hell und geräumig ca. 58 Quadratmeter groß.

Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Fussbodenheizung
- Kachelofen
- Parkett
- Marmor
- Teppich
- Garten
- 4 Balkone
- Terrasse
- Doppelgarage
- Manuelle Rolläden

Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Alles zum Standort

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationale Festspielstadt. 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 beliebtem Stadtteil Haueneberstein, das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile ist nur 12 Auto-Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten bei landwirtschaftlichen Direkterzeugern gibt es in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 25011021 - 76532 Baden-Baden

## 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)