

Baden-Baden / Sandweiler

# Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne

*Número da propriedade: 25011010*



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

PREÇO DE COMPRA: 320.000 EUR • ÁREA: ca. 106 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25011010                                |
| Área                   | ca. 106 m²                              |
| Piso                   | 1                                       |
| Quartos                | 3                                       |
| Quartos                | 2                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1976                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra    | 320.000 EUR                                                                 |
| Tipo de construção | Sólido                                                                      |
| Área útil          | ca. 30 m²                                                                   |
| Móveis             | WC de hóspedes,<br>Jardim / uso<br>partilhado, Cozinha<br>embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 182.60 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 06.03.2033          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1976                     |

Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel





Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel





Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel





Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



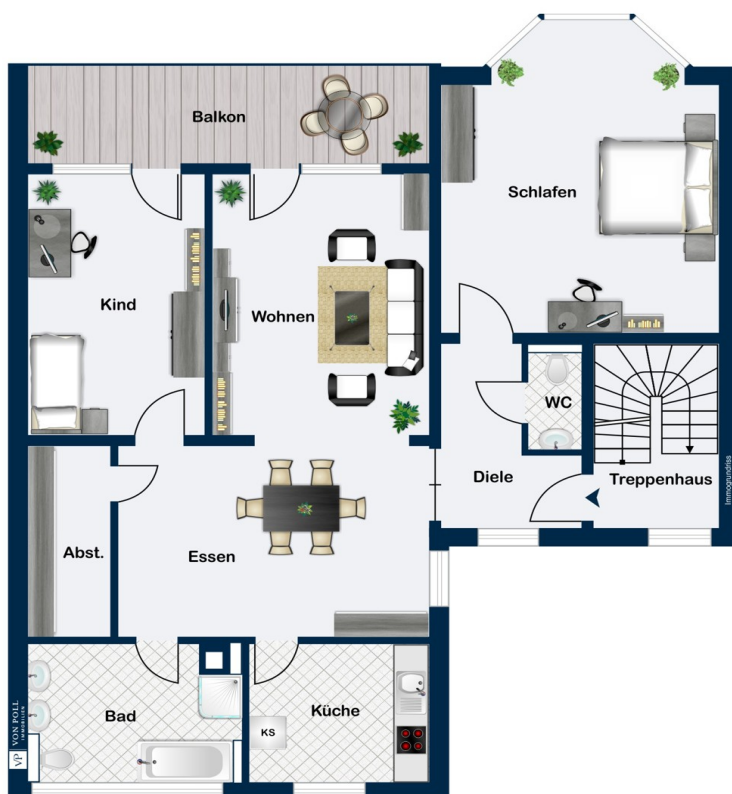
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweier

## Tudo sobre a localização

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 Epoque. 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



Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25011010 - 76532 Baden-Baden / Sandweiler

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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