

1-510, Gepflegte 2-Zimmer-Penthouse-Wohnung, direkt an der Lichtentaler Allee, Lift, TG-Stellplatz

Verkauft. 435.000 €



- Lage: D-76534 Baden-Baden
- Käufercourtage: 3,48% inkl. 16% MwSt. des Kaufpreises

Gepflegte 2-Zimmer-Penthouse-Wohnung, direkt an der Lichtentaler Allee, Lift, TG-Stellplatz

BASISINFORMATIONEN:

Zimmer	: 2
Schlafzimmer	: 1
Bad	: 1

Gebäude Informationen:

Anzahl Etagen	: 4
Wohnfläche in qm	: 105

Ausstattung:

Objektbeschreibung

Diese reizvolle und modern geschnittene 2 Zimmer-Wohnung befindet sich direkt an der Lichtentaler Allee. Die sehr gepflegte Wohnanlage umfasst insgesamt 9 Eigentumswohnungen. Mit ca. 85 m² reiner Wohnfläche, einer Dachterrasse mit 35 m² und einer Loggia mit ca. 5 m², verfügt diese Dachgeschoss-Wohnung über viel Raum für die Realisierung eines modernen Wohnkonzeptes. Die durchdachte Aufteilung lassen genügend Platz für persönliche Entfaltung. Ein absolutes Highlight ist die nach Südwesten ausgerichtete Dachterrasse. Diese ist vom Wohnzimmer direkt zugänglich und erweitert die Wohnbereiche optisch nochmals um einen herrlichen Außenbereich mit fantastischem Weitblick auf die Lichtentaler Allee und die Parkanlage. Große Fenster sorgen für maximales Tageslicht und bestens belichtete Wohnräume. Auf der gegenüberliegenden Wohnungsseite, in Richtung Norden, befindet sich eine Loggia, welche ebenfalls über den Schlafbereich zugänglich ist. Die gesamte Wohnfläche ist mit Parkettböden ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine barrierefreie Dusche, einer Badewanne und über Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Wäschetrockner. Die Küche befindet sich heute in offener Bauweise im zentralen Wohn- und Esszimmer. Die ursprünglich abgeschlossene Küche, mit ca. 6,4 m² Grundfläche, wird aktuell als Home-Office genutzt. Alle Anschlussmöglichkeiten zum Rückbau des Raums zu einer vollwertigen und abgeschlossenen Küche, sind vorhanden. Auf der obersten Wohnebene befinden sich nur zwei Wohnungen. Der Lift führt direkt auf die Ebene der Tiefgarage. Zur Innenstadt mit Fußgängerzone, Caracalla-Therme und Theater, sind es zu Fuß entlang der wunderschönen Lichtentaler Allee und der Oos, nur ca. 20 Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus.

Ausstattung

Ca. 85 m² reine Wohnfläche. 2 Zimmer. Parkettboden im Wohn- und Schlafbereich. Küchenzeile im Wohnbereich. Loggia mit Abstellraum. Tiefgaragenstellplatz. Markise über der Dachterrasse. Kellerraum. Waschmaschinen- und Anschluss für Trockner im Badezimmer integriert. Gäste-WC.

Energieausweis: in Vorbereitung

Lage

Diese Immobilie liegt direkt an die berühmten Lichtentaler Allee im Baden-Baden an der Grenze zum Stadtteil Lichtental/Innenstadt. Das Stadtzentrum von Baden-Baden ist nur wenige Gehminuten entfernt und auch bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie der Marktplatz mit Wochenmarkt machen dieses Wohnquartier so reizvoll und interessant.

Fazit. Eine ideale Wohnung zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage mit direktem Blick auf die Lichtentaler Allee.

Kaufpreis Wohnung: **435.000 Euro**

Kaufpreis TG-Stellplätze: inkl.

Käuferprovision: 3,48 % inkl. MwSt. (z.Zt. 16%)



Name **Tobias Weber-Buhre**
Adresse Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon 07221 - 302 36 30
Mobil 0171 - 24 07 965