

# # 1-551, Gepflegtes Atelier-Loft mit fantastischem Ausblick auf den Klostergarten. 71 m<sup>2</sup>.

Verkauft. 249.000 €



- Lage: D-76534 Baden-Baden
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

## Gepflegtes Atelier-Loft mit fantastischem Ausblick auf den Klostergarten. 71 m<sup>2</sup>.

### Objektbeschreibung

Diese charismatische und modern geschnittene Atelier-Wohnung mit Loft Charakter befindet sich nur unweit der Lichtentaler Allee in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus mit 6 Wohneinheiten. Die 71 m<sup>2</sup> große Wohnung erstreckt sich über zwei Wohnebenen und befindet sich im 3. Obergeschoss. Die durchdachte Aufteilung lässt viel Platz für die Realisierung eines modernen Wohnkonzeptes. Ein absolutes Highlight ist das bodentiefe, runde Panoramafenster im Wohn-Essbereich, welches einen fantastischen Weitblick auf den Klostergarten und die Batterfelsen bietet. Große Fenster sorgen für maximales Tageslicht und bestens belichtete Wohnräume. Die gesamte Wohnfläche ist mit Laminat ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne und eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine. Alternativ steht im Kellergeschoss ein Wasch-Trockenraum zur Verfügung. Die moderne und offen gestaltete Einbauküche ist über einen Thekenanbau vom Wohn- und Essbereich abgetrennt. Eine Klimaanlage sorgt auch in den Sommermonaten für ein angenehmes Raumklima. Sämtliche Wohnungen im Haus werden ausschließlich von deren Eigentümern genutzt. Alle Wohnungen verfügen über Gas-Etagenheizungen, so kann der Energielieferant auf dem liberalisierten Energiemarkt zukünftig frei gewählt werden.

### Ausstattung

71 m<sup>2</sup> Wohnfläche. 1 Schlafzimmer. Klimaanlage. Dimmbare LED-Einbauleuchten. Laminatboden im Wohn- und Schlafbereich. Hochwertige Einbauküche. Kellerraum. Waschmaschinen-Anschluss im Badezimmer. Gemeinschaftlicher Wasch-/ Trockenraum im Kellergeschoss.

**Energieausweis:** Energieverbrauchsausweis 120,8 kWh/m<sup>2</sup>a

**Baujahr Anlagentechnik:** 2016

**Energieträger:** Erdgas

**Energieklasse:** D

### Lage

Diese Immobilie liegt nur wenige Schritte von der berühmten Lichtentaler Allee in Baden-Baden entfernt. Zur Innenstadt mit Fußgängerzone, Caracalla-Therme und Theater, sind es zu Fuß entlang der wunderschönen Lichtentaler Allee und der Oos, nur ca. 15 Minuten. Eine Bushaltestelle

### BASISINFORMATIONEN:

Zimmer	: 3
Schlafzimmer	: 1
Bad	: 1

### Gebäude Informationen:

Anzahl Etagen	: 4
---------------	-----

### Ausstattung:

befindet sich nur wenige Schritte vom Haus entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie der Marktplatz mit Wochenmarkt direkt vor der Haustür, machen dieses Wohnquartier so reizvoll und interessant.

**Fazit:** Eine moderne Atelier-Loft-Wohnung mit herrlichem Ausblick zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.



Name	<b>Tobias Weber-Buhre</b>
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07221 - 302 36 30
Mobil	0171 - 24 07 965