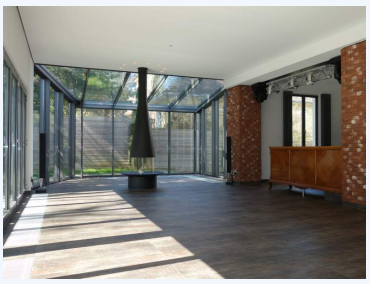
1-461, EXKLUSIVE STADTVILLA IN BEEINDRUCKEND SANIERTEM ZUSTAND IN BADEN-BADEN

Verkauft. **1.750.000 €**









- Lage: D-76530 Baden-Baden
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

BASISINFORMATIONEN:	
Zimmer	: 9
Bad	: 3

FLäCHEN:	
Anzahl Etagen	: 4
Nutzfläche in m²	: 370

Exklusives Villengebäude in beeindruckend saniertem Zustand. ObjektbeschreibungDiese moderne Stadtvilla mit Gesimsen und Sockel aus Sandstein wurde ursprünglich zwischen 1923 und 1930 erbaut und zeigt sich nach einer geschmackvollen, detailverliebten und designorientierten Kernsanierung durch die heutigen Inhaber, in Bestzustand.Der im Jahr 2008 angebaute Wintergarten glänzt durch seine Großzügigkeit und ergänzt das moderne Wohnkonzept, welches bei der Modernisierung konsequent umgesetzt wurde.Die Gesamtwohnfläche von ca. 370 m² und ca. 90 m² Nutzfläche erstrecken sich über insgesamt 4 Wohnetagen. Das Grundstück umfasst 524 m².Der Materialmix der Villa ist sehr harmonisch ausgewählt und farblich perfekt abgestimmt. Technisch wie optisch befindet sich die mit großem Aufwand kernsanierte Immobilie in einem hervorragenden Zustand. AusstattungErdgeschoss: Eingang mit Garderobe, Gästetoilette. Loft auf ca. 200qm, mit einer Raumhöhe von 320cm. Bulthaup Küche mit Gaggenau und Zug Geräten, Essbereich, Wohnbereich, freistehender Kamin mit Kaminecke und Wintergarten, Arbeitsbereich, Ausgang in den Garten. Fensterfronten zum Garten in der ganzen Breite des Hauses. Innenfensterläden aus Holz von JASNO an allen Fenstern im EG.WLAN/Strukturverkabelung auf alle Ebenen mit Netzwerkzentrale im Keller.Obergeschoss: Schlafzimmer mit großem, angrenzendem Ankleidezimmer und direktem Zugang zur riesigen, ca. 55m² großen Dachterrasse mit einem elektrisch ausfahrbaren Segel als Sonnenschutz. Zweites Schlafzimmer mit kleinem Balkon. Luxuriöses Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, WC, Bidet, freistehender Badewanne, zwei Design-Waschbecken und hochwertigen, deckenhohen Einbaumöbeln. Das Badezimmer hat ebenfalls direkten Zugang zur Dachterrasse. Jalousien aus Aluminium an allen Terrassentüren.Dachgeschoss: Zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Wanne. Wohnzimmer mit Wendeltreppe zum Giebelatelier.Souterrain: Weinkeller, Klafs Sauna Ballack mit Sanarium und elektrischem Sternenhimmel mit einem hochwertigen Badbereich, Fußbodenheizung, großem Gästezimmer, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum, Heizungsraum.Wasserenthärtung mit Wasserstopp-Funktion. Hochwertige Designerlampen. Lichtschalterserie von Jung aus Edelstahl. Hochwertige Einbauschränke, Regale. Alarmanlage, mit Polizeiaufschaltung. Garten mit Sprinkleranlage. Energieausweis: liegt vor LageDie exklusive Villa liegt in einer ruhigen, zentralen Wohngegend mit bester Anbindung in direkter Nähe zum Waldrand und dem dort gelegenen Waldschloss. Fußläufig ist das weltberühmte Festspielhaus in ca. 10 Minuten, die Innenstadt in ca. 15 Minuten erreichbar. Die Anbindungen an das öffentliche Nahverkehrsnetz sind in fußläufiger Entfernung bestens gegeben. FazitEine bezaubernde

Stadtvilla, so erlesen und hochwertig ausgestattet, wie diese nur selten auf dem hiesigen Immobilienmarkt in Baden-Baden zu finden sein wird.



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