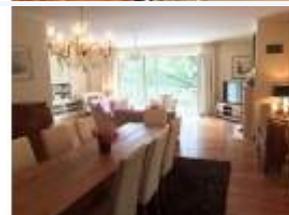
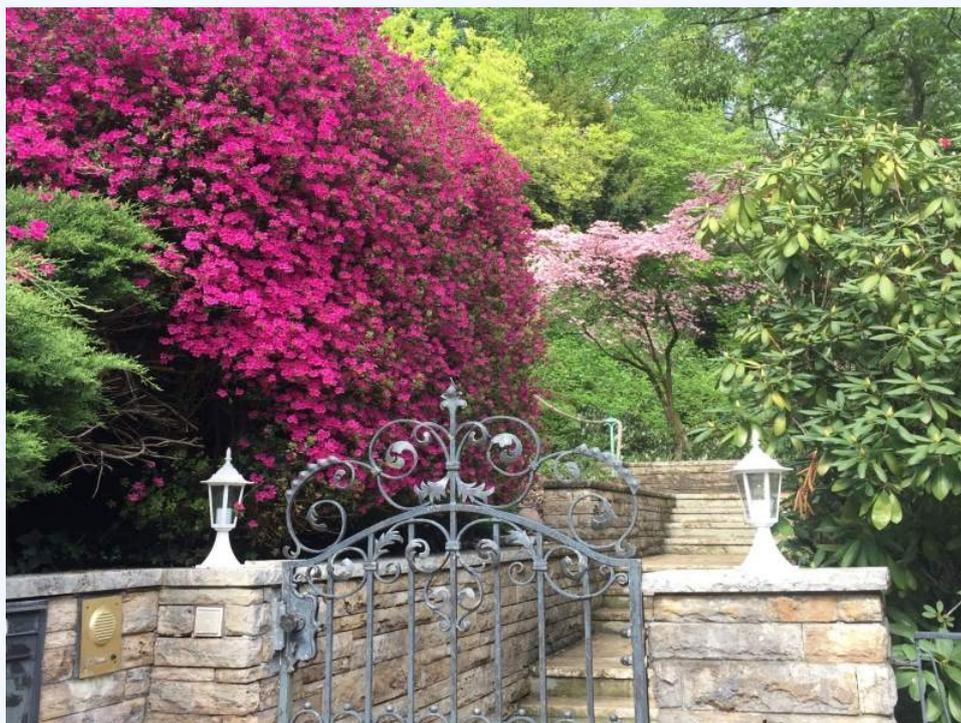


**# 1-503, FREISTEHENDES  
EINFAMILIENHAUS MIT GROßEM  
GRUNDSTÜCK UND AUßENPOOL. CA. 231 M<sup>2</sup>  
WOHN- UND NUTZFLÄCHE.**

**Verkauft. 995.000 €**



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

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück nahe Lichtentaler Allee in Baden-Baden. Ca. 231 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Außenpool. Objektbeschreibung Dieses großzügig angeordnete und freistehende Einfamilienhaus liegt sehr zentral in direkter Nähe zur Lichtentaler Allee in Baden-Baden. Das im Jahre 1965 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus verfügt über 2 Etagen. Ein sehr gut isoliertes Dachgeschoss verfügt über weiteres Ausbaupotential. Die großzügig angelegte und in offener Bauweise gestaltete Wohnfläche bietet viel Raum für die Umsetzung eines modernen Wohnkonzepts. Das in leichter Hanglage nach Süden ausgerichtete Baugrundstück mit 1.647 m<sup>2</sup> bietet eine herrliche Aussicht über die sehr gepflegte Gartenanlage sowie auf den hauseigenen Außenpool. Zwei große Terrassenbereiche, zum Teil mit Garten-/Freiluftküche ausgestattet, bieten zu jeder Tages- und Jahreszeit eine besonnte Freisitzmöglichkeit. Der Zustand der Immobilie ist sehr gepflegt. Ausstattung 7 Zimmer. 3 Bäder. Gäste WC. Kamin. Balkon. Gartenküche. Außenpool. Kellerraum. Garage. Stellplatz. Öl-Heizung m. innenliegendem Tank. Energieausweis: Energieverbrauchsausweis 198,2 kWh/m<sup>2</sup>a Baujahr Anlagentechnik: 1981 Lage Diese sehr zentrale und äußerst ruhige Lage ist aufgrund der direkten Nähe zur Lichtentaler Allee und dem Augustaplatz sehr gefragt. Sprichwörtlich „direkt vor der Haustür“ und fußläufig erreichbar befinden sich sämtliche Kultur- und Freizeitangebote Baden-Badens. Die Verkehrsanbindung von Baden-Baden kann als idealtypisch bewertet werden. Den Flughafen Baden-Airpark mit täglich nationalen und internationalen Destinationen, die Autobahn A5 sowie die Anbindung an den ICE/TGV Bahnhof Baden-Baden erreichen Sie direkt und auf kurzem Weg. Fazit: Eine Immobilie in unmittelbarer Allee-Lage mit Potenzial zum Familiendomizil. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBs) der NORD SÜD GRUND Immobilien GmbH unter [www.nord-sued-grund.de](http://www.nord-sued-grund.de)

**BASISINFORMATIONEN:**

Zimmer : 7  
Bad : 3

**FLÄCHEN:**

Anzahl Etagen : 2  
Nutzfläche in m<sup>2</sup> : 231

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

