

# # 1-508, FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS IN BEGEHRTER WOHNLAGE OBERHALB DER LICHTENTALER ALLEE

Verkauft. 1.290.000 €



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

Freistehendes Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage oberhalb der Lichtentaler Allee  
**Objektbeschreibung** Dieses großzügig angeordnete und freistehende Einfamilienhaus liegt sehr zentral oberhalb der Lichtentaler Allee in Baden-Baden. Das im Jahre 1953 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus verfügt über 3 Etagen. Der Eingangsbereich, mit seinem hellen Marmorfußboden, bietet ab der ersten Sekunde an ein herrliches Wohngefühl. Dieses erstreckt sich weiter über den kompletten Wohn- und Essbereich und wird durch einen zentral positionierten, offenen Kamin, behutsam weiter inszeniert. Die abgeschlossene Küche grenzt an den Wohn- und Esszimmerbereich. Diese verfügt neben hochwertigen Einbaumöbeln im provenzalischen Stil, über eine gemütliche Essecke direkt am Fenster. Das Wohnzimmer wird mittels eines großzügigen Terrassenbereichs mit verglaster Aluminium-Pergola und eines herrlichen Ausblicks in den Garten optisch nochmals erweitert. Bodentiefe Fenster sorgen für maximales Tageslicht und bestens belichtete Wohnräume inklusive Fernsicht. Das Obergeschoss umfasst ein großzügiges Marmor-Badezimmer und zwei geräumige Schlafzimmer mit Parkettfußboden. Eines der Schlafzimmer bietet Zugang auf einen großzügigen Balkon mit traumhaftem Weitblick auf den Merkur, Baden-Badens Hausberg mit ca. 670 Meter Höhe und verfügt über ein separates Ankleidezimmer. Dank eines stillgelegten und fachmännisch überbauten Indoor-Pools, verfügt das Gartengeschoss heute über einen riesigen Wellness- und Fitness-Bereich, ausgestattet mit Sauna, Dusche und WC. Von dort aus hat man über die bodentiefe Glasschiebetüren direkten Zugang auf eine großzügig angelegte Terrasse und den idyllischen Garten mit kleinem Tee-Pavillon. Im Gartengeschoss befindet sich ein zusätzlicher Einlieger- und Gästebereich, bestehend aus einem halbrunden Wintergarten mit abtrennbarem Schlafbereich und einem Bad mit Dusche und WC. Der Zustand der Immobilie ist sehr gepflegt. Ausstattung 5 Zimmer. 2 Bäder. Gäste-WC im EG. Offener Kamin. 2 Balkone. Kellerraum. Garage. Stellplatz. Einbauküche mit Miele Küchengeräten und Granitarbeitsplatte. Markisen an Balkon und Terrasse. Pergola mit Glasüberdachung. Aluminium Fensterläden. Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss. Gas-Brennwert-Heizung mit solarthermischer Brauchwassererhitzung. Klimaanlage im Obergeschoss. Energieausweis: Energiebedarfsausweis 119,6 kWh/m²Baujahr Anlagentechnik: 2018 Lage Diese sehr zentrale und äußerst ruhige Lage ist aufgrund der direkten Nähe zur Lichtentaler Allee 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. Das

## BASISINFORMATIONEN:

Zimmer : 5  
 Bad : 2

## FLÄCHEN:

Anzahl Etagen : 3  
 Nutzfläche in m² : 449

ideale Familiendomizil.



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