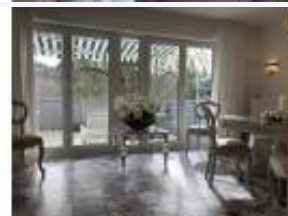


1-528, DOPPELHAUSHÄLFTE FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE MIT FERNBLICK ÜBER BADEN-BADEN/LICHTENTAL.

Verkauft. 750.000 €



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

Doppelhaushälfte für höchste Ansprüche mit Fernblick über Baden-Baden/Lichtental. Objektbeschreibung Diese hochwertige und perfekt geplante Immobilie wurde im Jahr 2000 in massiver Bauweise als Doppelhaushälfte errichtet und verfügt aufgrund seiner begehrten Halbhöhenlage über einen fantastischen Fernblick über Lichtental ins Grüne. Die Immobilie erstreckt sich über vier Wohnebenen. Die Hauptwohnebene wird durch den offen gestalteten Wohn- und Esszimmerbereich geprägt. Ein offener Kamin, ein edler italienischer Marmorboden und eine Fußbodenheizung sorgen hier für ein Höchstmaß an Wohnqualität. Auf der gleichen Etage befinden sich die Küche mit kleiner Sitzecke, ein Gäste-WC und ein Garderobenraum im Eingangsbereich. Die große, nach Süden ausgerichtete, ca. 19,5 m² große Terrasse erweitert die Wohnfläche nochmals um einen großzügigen Außenbereich und bietet einen herrlichen Blick in den Garten. Bodentiefe Fenster sorgen für maximales Tageslicht und bestens belichtete Wohnräume. Für ein warmes, gemütliches Raumklima sorgt die weiße Holzterrasse, über die man in die beiden oberen, mit Parkettböden ausgestatteten Wohnbereiche gelangt. Das erste Obergeschoss verfügt über drei Zimmer, zwei davon als Schlafräume, eines als Büro nutzbar, eine gemütliche Schreibecke für einen Sekretär auf der Galerie, ein geräumiges Badezimmer aus italienischem Marmor mit Badewanne, Dusche, WC und Handtuchwärmer und ein kleines Schrankzimmer mit großem Einbauschränk. Ein kleiner, nach Süden ausgerichteter Balkon ist vom Büro und einem der Schlafzimmer aus zugänglich. Das Dachgeschoss verfügt über ein großzügiges, offenes Wohn- Schlafzimmer mit kleinem Balkon und beeindruckenden Fernblick auf den Merkur. Auch auf dieser Etage befindet sich ein Badezimmer aus italienischem Marmor mit Dusche und WC. Viel Stauraum bietet der große Einbauschränk in einem zusätzlichen Gäste- bzw. Kinderzimmer. Die Heizung ist in einem separaten Bereich ebenfalls auf dieser obersten Etage untergebracht. Im Gartengeschoss befinden sich neben einem Keller- und einem geräumigen Hauswirtschaftsraum noch ein weiterer, mit Fliesenboden ausgestatteter Wohnbereich mit vorgebautem, ca. 16,8 m² großem Wintergarten. Dieser wurde erst im Jahr 2012 neu errichtet. Die Immobilie wird mit einer Gas-Zentralheizung mit Pufferspeicher beheizt. Auf dem Dach befindet sich zusätzlich eine Solarthermie für das Brauchwasser. Eine Garage und ein Außenstellplatz vor der Immobilie bieten Platz für bis zu zwei Fahrzeuge auf dem Grundstück. Ausstattung 297 m² Grundstück, ca. 181 m² Wohn- und 63 m² Nutzfläche. Einbauküche. Große Terrasse im Erdgeschoss mit neuer, elektrisch betriebener Markise. Marmorboden im Erdgeschoss, Parkettböden in den beiden Schlafetagen. Fußbodenheizung in den Wohnbereichen im Erdgeschoss und den Badezimmern. Wintergarten im Gartengeschoss. Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung. Einbauschränke im Ober- und Dachgeschoss. Zwei Badezimmer mit hochwertigem italienischem Marmor. Eines davon mit Eckbadewanne und Dusche. Separates Gäste-WC. Gas-Zentralheizung-Heizung mit Pufferspeicher. Solarthermie. Energieausweis:

BASISINFORMATIONEN:

Zimmer : 8
Bad : 2

FLÄCHEN:

Anzahl Etagen : 4
Nutzfläche in m² : 244

Energiebedarfsausweis 88,7 kWh/m²aBaujahr Anlagentechnik: 2000Wesentlicher Energieträger: Erdgas, StückholzEnergieklasse: C LageDie Doppelhaushälfte liegt im Baden-Badener Stadtteil Lichtental am Ende einer ruhigen Anliegerstraße in Halbhöhenlage mit wunderschöner Aussicht und unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Schwarzwald.Die Verkehrsanbindung in Baden-Baden kann als idealtypisch bewertet werden. Den Baden-Airpark mit täglichen 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: Modern. Pur. Elegant. Ein einmaliges Wohnobjekt mit sehr schöner Fernsicht in naturverbundener Wohnlage.



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