1-547, DENKMALGESCHüTZTE ALTBAUVILLA MIT VIER WOHNEINHEITEN NAHE LICHTENTALER ALLEE.

Verkauft. **2.300.000 €**

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

BASISINFORMATIONEN:	
Zimmer	: 11
Bad	: 4

FLäCHEN:	
Anzahl Etagen	: 4
Nutzfläche in m²	: 406

Denkmalgeschützte Altbauvilla mit vier Wohneinheiten nahe Lichtentaler Allee. ObjektbeschreibungDiese stadtbildprägende und neuklassizistische Altbauvilla, mit Sockeln aus rotem Sandstein, befindet sich in zentraler Lage von Baden-Baden, in nächster Nähe zur Lichtentaler Allee und dem Brenner‘s Parkhotel. Die Immobilie wurde um 1880 für einen Bankdirektor erbaut. Das Gebäude zeigt hervorstechende Merkmale einer historisierenden Baukunst und gilt aus diesem Grund als Baudenkmal - in dem es sich heute vortrefflich und stilvoll wohnen lässt. Von hier aus erreichen sie innerhalb von 5-10 Minuten zu Fuß die Hot Spots der Bäder- und Kulturstadt, wie dem Frieder-Burda-Museum, das Restaurant RIZZI und das Kurhaus mit dem Casino.Das Mehrfamilienhaus umfasst heute vier große und sehr gepflegte Wohneinheiten, welche über ein zentrales Treppenhaus erschlossen sind. Die prachtvolle Vitrage im Treppenaufgang verleiht der Immobilie ein einmalig farbenfrohes und freundliches Entree.Das Gebäude ist grundlegend saniert und ist mit einer modernen Viessmann Gas-Brennwert-Heizung ausgestattet. Die klassisch geschnittenen Wohnungen verfügen über Wohnflächen von 70 bis 114 qm Wohnfläche. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine stilvolle Freisitzterrasse, welche mit viel Grün eingefasst ist und so eine höchst private Atmosphäre schafft. Die drei Etagenwohnungen in den darüber liegenden Obergeschossen verfügen jeweils über große Terrassen bzw. Balkone. Diese sind ideal nach Süden ausgerichtet und bieten einen beeindruckenden Ausblick auf weitere denkmalgeschützte Villengebäude.Auf dem 562 qm großen Grundstück befinden sich zwei Einzelgaragen für die Bewohner. AusstattungSehr gepflegter Zustand. Alle Wohnungen mit Terrasse oder großen Balkonen. 2 Einzelgaragen. Zentralheizung Gas-Brennwerttechnik. Denkmalschutz. Zentrale Lage nahe der Lichtentaler Allee. Gedämmter Dachboden und sehr guter Zustand des Dachstuhls. Energieausweis: Nicht erforderlich, da DenkmalschutzimmobilieBaujahr Anlagentechnik: 2014Energieträger: ErdgasLageDiese 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 günstige Lage zur Innenstadt ermöglicht weitere Synergien und bietet eine optimale Verkehrsanbindung sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr. Den Flughafen Baden-Airpark, mit seinen täglichen nationalen und internationalen Destinationen, erreichen Sie in 15 Autominuten. Ebenso die Autobahn A5 sowie den ICE/TGV Bahnhof Baden-Baden u.a. mit Verbindungen nach Paris und Marseille. Fazit: Ein Mehrfamilienhaus mit den Vorteilen einer Denkmalschutz-Immobilie in nächster Nähe zur Lichtentaler Allee.

Name	**Tobias Weber-Buhre**
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07221 - 302 36 30

Mobil 0171 - 24 07 965