

# 1-548, DOPPELHAUSHÄLFTE MIT 179 M<sup>2</sup>  
WOHN-/NUTZFLÄCHE AUF 3 ETAGEN. 189 M<sup>2</sup>  
GRUNDSTÜCK.

Verkauft. 475.000 €



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

Doppelhaushälfte mit 179 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche auf 3 Etagen. 189 m<sup>2</sup> Grundstück.  
Objektbeschreibung Diese charmante und sehr durchdacht geplante Doppelhaushälfte befindet sich im Baden-Badener Stadtteil Lichtental. Das für eine Familie ideal geeignete Wohnhaus wurde 1988 in massiver Bauweise auf einem 189 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Die DHH ist Teil einer Wohnanlage mit mehreren Doppelhäusern, guter Nachbarschaft und bester Infrastruktur. Die reine Wohnfläche beträgt ca. 151 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über drei Wohnebenen. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem hellen und freundlichen Wohn- Essbereich, von dem aus man durch bodentiefe Schiebefensterelemente direkten Zugang zur ca. 30 m<sup>2</sup> großen Terrassenfläche hat. Die großzügig geschnittene Küche mit kleinem Essbereich, ist mit modernen Einbauschränken und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Direkt im Eingangsbereich, befindet sich ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich ein helles und großzügig geschnittenes Schlafzimmer mit Balkon, ein Badezimmer mit Tageslicht sowie ein weiteres kleines Zimmer, welches sich wunderbar als Arbeitszimmer eignet. Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über alle Grundinstallationen (Strom/Wasser/Abwasser/Heizung), ist jedoch nicht voll ausgebaut. Das Untergeschoss, mit separatem Hauszugang und modernem Duschbad, wurde 2013 ausgebaut und bietet heute viel Platz z.B. für einen Gäste-/ Kinderbereich. Es ist mit Echtholzparkett und bodentiefen Fenstern sowie elektrischen Rollos ausgestattet. Ausstattung 179 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Hochwertige Einbauküche. Parkett- und Fliesenböden. Kunststoff-Isolierglasfenster weiß. Modernes Bad im UG mit bodenebener Dusche. Teilweise elektrisch gesteuerte Rollos. Gas-Brennwertheizung. Große Terrasse. Garage. 2 Außenstellplätze. Dachspeicher. Keller. Vollwärmeschutz. Energieausweis: Energieverbrauchsausweis 136,9 kWh/m<sup>2</sup>a Baujahr Anlagentechnik: 2014 Energieträger: Erdgas Energieklasse: E Lage Die Doppelhaushälfte liegt im Baden-Badener Stadtteil Lichtental in leichter Halbhöhe 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: Das ideale Wohnhaus für eine kleine Familie.

#### BASISINFORMATIONEN:

Zimmer : 4  
Bad : 2

#### FLÄCHEN:

Anzahl Etagen : 3  
Nutzfläche in m<sup>2</sup> : 179

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

