1-562, „PALAZZO-PICCOLO“ CHARMANTE KLEINE STADTVILLA MIT DACHTERRASSE IN BADEN-BADEN.

verfügbar. 790.000 €









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

„Palazzo-Piccolo“ charmante kleine Stadtvilla mit Dachterrasse in Baden-Baden. Diese moderne kleine Stadtvilla mit Sandsteinsockel und Türmchen wurde ursprünglich um 1895 erbaut und zeigt sich nach einer geschmackvollen, detailverliebten und designorientierten Kernsanierung im Jahr 2014, in Bestzustand.Das moderne Wohnkonzept, welches bei der Modernisierung konsequent umgesetzt wurde, wird ergänzt durch eine 28 m² große Dachterrasse mit Ausblick über Lichtental.Der Materialmix der Villa ist sehr harmonisch ausgewählt und farblich perfekt abgestimmt. Technisch wie optisch befindet sie sich in einem hervorragenden Zustand. Die Gesamtfläche von ca. 228 m² erstreckt sich über insgesamt 4 Wohnetagen. In jeder Wohnetage befindet sich ein kleiner Balkon, der zum Verweilen einlädt. Das Grundstück umfasst lediglich 68 m².Das Erdgeschoss eignet sich ideal als kleine Büro- oder Atelierfläche. Es verfügt über eine kleine Teeküche, ein Gäste-WC und ein großes, fast bodentiefes Sprossenfenster zur Straßenseite.Im 1. Obergeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich mit hochwertigen Einbauschränken und Einbauregalen. Hier besteht auch die Anschlussmöglichkeit eines Kamins. Angrenzend daran befindet sich der Küchenbereich mit seiner geschmackvollen Einbauküche inkl. eines Gasherds und Zugang zum Innenhofbalkon. Ein weiterer kleiner Balkon befindet sich auf dieser Etage zur Vorderseite des Hauses.Das 2. Obergeschoss verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, WC, ebenerdiger Dusche, Handtuchheizung und zwei Waschtischen. Das Studio im Dachgeschoss bietet Platz für einen Arbeitsplatz oder Gästebereich. Dachschrägen mit großen, elektrisch betriebenen Dachfenstern sorgen für maximales Tageslicht und ein inspirierendes Raumgefühl.Die Treppe zu den einzelnen Ebenen besticht durch die ursprünglichen, hochwertig aufgearbeiteten Dielen. Im Untergeschoss befinden sich neben einem Wasch-Trockenraum noch ein Kellerraum mit großer Werkbank und zahlreichen Wandregalen. AusstattungModerne und hochwertige Einbauküche. Holz-Sprossenfenster mit Doppelverglasung. Studio im Dachgeschoss mit elektrisch betriebenen Dachfenstern. Sprechanlage auf allen Etagen. Gasbrennwert Heizung. Solarthermie. PKW-Abstellplatz. Energieausweis: Energiebedarfsausweis 92,9 kWh/m²a Baujahr Anlagentechnik: 2014Energieträger: Erdgas Energieklasse: C LageDiese Immobilie liegt nur unweit der berühmten Lichtentaler Allee in Baden-Baden. Zur Innenstadt mit Fußgängerzone, Caracalla-Therme und Theater, sind es zu Fuß entlang der Oos, nur ca. 15-20 Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte vom Haus entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie der Marktplatz mit Wochenmarkt direkt vor der Haustür, machen dieses Wohnquartier so reizvoll und interessant. Fazit: Eine bezaubernde kleine Stadtvilla, wie sie nur selten auf dem hiesigen Immobilienmarkt in Baden-Baden zu finden ist.

BASISINFORMATIONEN:	
Zimmer	: 4
Bad	: 1

FLäCHEN:	
Anzahl Etagen	: 4
Nutzfläche in m²	: 228



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