

**# 1-581, 2 ZIMMER-WOHNUNG MIT FANTASTISCHER FERNSICHT. CA. 94 M<sup>2</sup>. ZENTRALE HALBHÖHENLAGE OBERHALB DES KURHAUSES. 2 BALKONE. AUFZUG. TG-PLATZ.**

**Verkauft. 445.000 €**



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

**Objektbeschreibung** Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss einer optisch sehr ansprechenden und gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1980. Die Wohnanlage besteht aus zwei miteinander verbundenen Wohnhäusern mit jeweils 8 Eigentumswohnungen und liegt auf einem parkähnlichen Hanggrundstück oberhalb der Lichtentaler Allee. Die 93,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC und einen Abstellraum. Die Diele und das Wohn- Esszimmer sind mit Parkettboden ausgestattet, das Schlafzimmer mit Teppichboden. In Bad, Küche und Gäste-WC wurden Fliesen verlegt. Eine Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf einen Balkon mit herrlicher Süd-Ausrichtung und einem fantastischen Blick über einen Teil der Stadt bis zum Hausberg von Baden-Baden, dem Merkur. Ein weiterer Balkon befindet sich am Schlafzimmer. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenplatz. Die Tiefgarage ist direkt mit dem Aufzug erreichbar. Ausstattung Aufzug. Fußbodenheizung. Badezimmer mit Fenster, zwei Waschbecken, Badewanne und Dusche. Holzfenster mit Isolierverglasung und Holzschlagläden zur Verdunklung. 2 Balkone. Tiefgaragenstellplatz. Energieausweis: Energieverbrauchsausweis 152,8 kWh/m<sup>2</sup>a Baujahr Anlagentechnik: 1999 Energieklasse: E Lage Diese gute und bevorzugte Lage oberhalb des Stadtzentrums von Baden-Baden ist aufgrund der direkten Nähe zur Lichtentaler Allee und der Bäder- und Kureinrichtungen weltbekannt. Die Verkehrsanbindung Baden-Badens kann als idealtypisch bezeichnet werden. Den Baden-Airpark mit täglich nationalen und internationalen Destinationen, die Autobahn A5 sowie die Anbindung an den ICE/TGV Bahnhof Baden-Baden sind direkt und auf kurzem Weg erreichbar. Fazit: Eine Wohnung mit fantastischer Fernsicht in zentrumsnaher Lage von Baden-Baden. Für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen attraktiv.

**BASISINFORMATIONEN:**

Zimmer : 2  
Bad : 1

**FLÄCHEN:**

Anzahl Etagen : 4  
Nutzfläche in m<sup>2</sup> : 93

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

