

Exposé

Penthouse in Baden-Baden

Stilvolle Maisonette-Wohnung mit traumhaftem Panoramablick über Baden-Baden



Objekt-Nr. OM-291966

Penthouse

Verkauf: **845.000 €**

76530 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	120,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	500 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Maisonette Wohnung befindet sich zuoberst in einer imposanten Villa aus dem Jahr 1902. Das beeindruckende Jugendstilgebäude mit seinem Türmchen und Erker steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. So wurde u.a. die gesamte Fassade erst im Jahr 2019 aufwändig renoviert. Die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2015 und auch energetisch (Energieklasse C) stehen keine Sanierungsmassnahmen an.

Die Wohnung mit einer Größe von 120 m² verteilt sich auf 2 Ebenen auf insgesamt 4 Zimmern. Im unteren Bereich befinden sich folgende Räume: Eingang / Flur, Gäste - WC, der Ess- und Wohnbereich (47,45 m²), der aus zwei ineinander gehenden Räume besteht, sowie ein Schlafzimmer (15,61 m²). Im Dachgeschoss befinden sich eine Galerie, ein Badezimmer und ein weiteres Schlafzimmer einschließlich einer Ankleide (19,25 m²).

Der Altbau ist geprägt von hohen Decken und Fischgrätparkett. Das offene und große Ess- und Wohnzimmer mit seinem Turmerker bietet einen atemberaubenden Panoramablick über die gesamte Stadt Baden-Baden mit dem Kurhaus, Stiftskirche, Neues Schloss, Altes Schloss und die Battertelsen. Auch alle anderen Räume verfügen über einen ganz besonderen Ausblick auf die Sehenswürdigkeiten Baden-Badens, den man ebenfalls auf den beiden Balkonen (einer Richtung Westen und einer Richtung Norden) genießen kann.

Die hochwertige Poggenpohl Einbauküche ist mit ihren Geräten von Miele und Gaggenau sehr praktisch aufgeteilt. Das große Gäste WC wie auch das Bad mit Marmor unterstreichen den eleganten Stil der Wohnung. Einen weiteren Komfort bieten die zahlreichen Einbauschränke im Schlafzimmer im Dachgeschoss. Diese wurden sehr hochwertig, genau wie die Ankleide, von einem Schreiner angefertigt.

Ein Keller wie auch eine sehr große Einzelgarage komplettieren dieses Angebot ab.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Eigentumswohnung liegt im Villengebiet Annaberg, welches einen Teil des UNESCO-Welterbes darstellt. Der Annaberg zählt zu Baden-Badens bester und begehrtester Wohngegend aufgrund seiner sonnigen Halbhöhenlage. Man gelangt in 5 min. zu Fuss in die Innenstadt / Lichtentaler Allee wie auch in 5 - 10 min fussläufig in den Wald. Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe der Wasserkunstanlage Paradies.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



