

Exposé

Terrassenwohnung in Baden-Baden

**Exklusive Terrassenwohnung am Festspielhaus – Luxus,
Komfort und erstklassige Lage**



Objekt-Nr. OM-322482

Terrassenwohnung

Verkauf: **550.000 €**

76530 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,04 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	saniert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese elegante Terrassenwohnung verbindet höchsten Wohnkomfort mit einer herausragenden Lage direkt am Festspielhaus Baden-Baden.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 110 m² und einer durchdachten Raumaufteilung besticht die lichtdurchflutete Wohnung durch ihre hochwertige Ausstattung.

Die moderne Küche mit angrenzendem Essbereich lädt zum geselligen Beisammensein ein. Der edle Parkettboden schafft eine einladende Atmosphäre. Das Tageslichtbad bietet den perfekten Ort zur Entspannung.

Die große Terrasse, die direkt zu einer gepflegten Rasenfläche führt, ist ideal für gesellige Abende im Freien und eignet sich hervorragend für Haustierbesitzer. Hier genießen Sie das Gefühl, in einem eigenen Haus zu wohnen, da alle Räume direkten Zugang zur Gartenfläche haben. Die freundliche Nachbarschaft sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

Diese Wohnung ist perfekt für Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Stil und Komfort legen. Ein Hausmeister- und Reinigungsservice garantiert sorgenfreies Wohnen. Der Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang ins Haus rundet das Gesamtpaket ab.

Ausstattung

Wohn- und Nutzfläche: 110,04 m²

Zusätzlich:

- Terrasse: ca.20 m²
- Keller: 8,39 m²
- Tiefgarage: 1 Stellplatz + Platz für 4 Fahrräder.

Wurde im Jahr 2020 vollständig saniert (Heizung, Rohrleitungen, Elektrik und vieles mehr).

Im Jahr 2022 wurden hocheffiziente zweifarbige Kunststofffenster installiert. Energio 7000 von Aluplast mit 3-FACHVERGLASUNG und elektrischen Rollläden (manuell und per WLAN steuerbar).

VSG-Verglasung innen und außen (Einbruchschutz). Fensterrahmen mit RC2-Sicherheit (RC2-Verriegelung).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Hochwertig sanierte und möblierte Wohnung – einfach einziehen und genießen!

Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin!

Lage

Die Wohnung besticht durch ihre erstklassige Lage, nur wenige Schritte vom Festspielhaus Baden-Baden entfernt.

Genießen Sie alle Vorzüge einer zentralen Lage mit einem atemberaubenden Blick auf das berühmte Festspielhaus.

Besonderheiten:

- Direkter Zugang von jedem Zimmer auf den grünen Rasen des Hauses

- Große Terrasse mit Zugang zur Gartenfläche, ideal für freilaufende Haustiere

- Freundliche Nachbarschaft

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



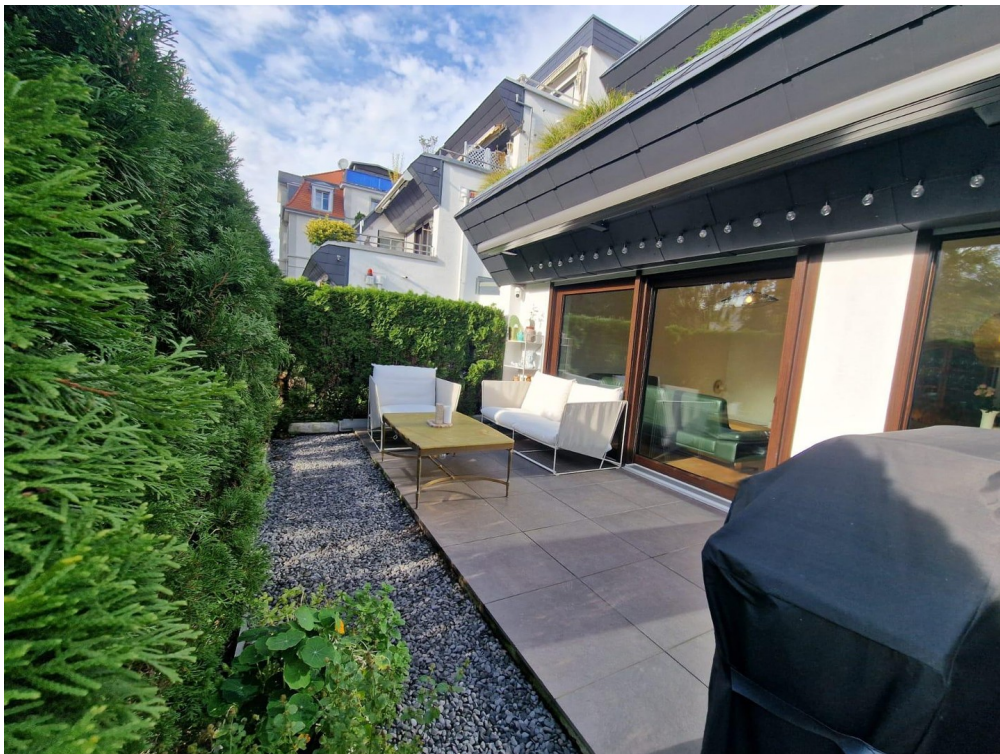
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

