





Willkommen in der Genussstadt Baden-Baden

Sie ist als Kur- und Bäderstadt sowie als Medien-, Kunst- und internationale Festspielstadt bekannt.

2021 wurde sie als Teil der "Great Spa Towns of Europe" zum UNESCO Welterbe ernannt.

Baden-Baden gehört zu Baden-Württemberg und liegt im Südwesten Deutschlands nahe der Grenze zu Frankreich.

Im 19. Jahrhundert entwickelte sich Baden-Baden dank seiner Thermalbäder zur mondänen Bäderstadt. Entlang der Oos verläuft die von Parkanlagen gesäumte Lichtentaler Allee, die Hauptpromenade der Stadt. Zur 1824 errichteten Kurhausanlage gehört auch das dem Schloss Versailles nachempfundene Casino.

the good-good life

Adresse: Lichtentaler Straße 38, 76530 Baden-Baden

Anzahl Zimmer: 4

Wohnfläche: 121m²

Etage: 2. OG

Fahrstuhl: Ja

Baujahr: 1885

Hausgeld: 449€

Der Kaufpreis beläuft sich auf 640.000€

Provision: Keine

Diese repräsentative Wohnung liegt mitten im Herzen von Baden-Baden.

Das denkmalgeschützte Gebäude wurde 2017 umfangreich saniert und besteht aus einem Ladengeschäft im Erdgeschoß sowie 4 darüberliegenden Etagenwohnungen.

Der Flair dieser Wohnung ist wunderschön, helle Räume mit hohen Decken schaffen eine Großzügigkeit, wie es sie nur in Altbauten gibt.

Im offenen Küche-Wohnbereich gibt es einen Schwedenofen, der in der kalten Jahreszeit eine wohltuende Wärme in dieser Stadtwohnung ausstrahlt.

Bei der Raumaufteilung bleiben keine Wünsche offen: Ein attraktives Gästezimmer kann bei Bedarf auch als 2. Schlafzimmer genutzt werden. In dem großzügigen Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC bleiben die Füße dank des Echtholzparketts herrlich warm. Ein separates Gäste-WC und ein weiteres Arbeits-/Schlafzimmer runden das Wohnraumangebot der Wohnung ab.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum von 14m² sowie die Mitnutzung eines allgemeinen Fahrradraums und eines Waschrums mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Der Haupteingang der Wohnung kann durch das Treppenhaus erreicht werden. Alternativ führt auch ein moderner, geräuscharmer Fahrstuhl direkt in die Wohnungen.

Zur Sicherheit der Bewohner verfügt das Haus über funkvernetzte Rauchmelder vom Kellergeschoß bis zum 4. OG.

Die Gaszentralheizung wurde 2022 komplett erneuert.

In 2026 wurde eine fachgerechte Fassadensanierung durchgeführt, koordiniert von einem auf Denkmalschutzobjekte spezialisierten Architekten.

Die Wohnung hat keinen eigenen KfZ-Stellplatz, jedoch sind Parkgaragen in unmittelbarer Nähe.

Lage

Ihr neues Zuhause liegt direkt im Herzen der Stadt.

Nur ein paar Schritte entfernt, befindet sich die große und wunderschöne Lichtentaler Allee Parkanlage. Sie gehört zum Herzstück Baden-Badens, ist reichlich bepflanzt und lädt zu jeder Jahreszeit zu Spaziergängen ein, mit/ohne Hund oder der Familie/Partner oder auch zum Joggen.

Fußläufig entfernt befindet sich das Burda-Museum mit halbjährlich wechselnden Ausstellungen, die Kunsthalle, das Theater, das Kurhaus, die Thermen, ...

Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, befinden sich nicht weit die Straße runter, sowie Ärzte, Apotheken, Busverbindungen, Bäcker, Friseur, Kosmetikstudio und Wäscherei. Aber auch Restaurants und Bars sind in der Innenstadt zur Genüge vorhanden und können in wenigen Minuten zu Fuß erreicht werden.



Eckdaten

Objektart:	Eigentumswohnung
Objektyp:	Etagenwohnung
Zustand:	saniert
Etage:	2. OG
Zimmer:	4
Bad:	1 (Badewanne/Dusche/WC)
Gäste-WC:	1
Balkon:	1
Fahrrstuhl:	Ja
Heizung:	Gaszentralheizung (2022 ausgetauscht)
Keller:	Vollunterkellerung, eigener Kellerraum 14m ²
Wohnfläche:	121,70m ²
Grundstücksfläche:	207.26m ²
Baujahr:	1885
Saniert:	2017
Fassade:	Wurde 2026 saniert
Provision:	provisionsfrei, direkt vom Eigentümer

Wohnzimmer



Küche



Bad



Bad



Bad



Schlafzimmer



Gästезimmer



Arbeitszimmer



Gäste-WC



Wohnungseingang Treppenhaus



Hausansicht



Grundriss

