Baden-Baden

Penthouse mit Rundumterrasse und Schlossblick – Lebensart über den Dächern in 1A Lage an der Lichtentaler Allee

Objektnummer: 25011033



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 381.8 m^2 • ZIMMER: 12

Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick

Objektnummer	25011033
Wohnfläche	ca. 381.8 m²
Zimmer	12
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	165 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.10.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Die Immobilie





Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

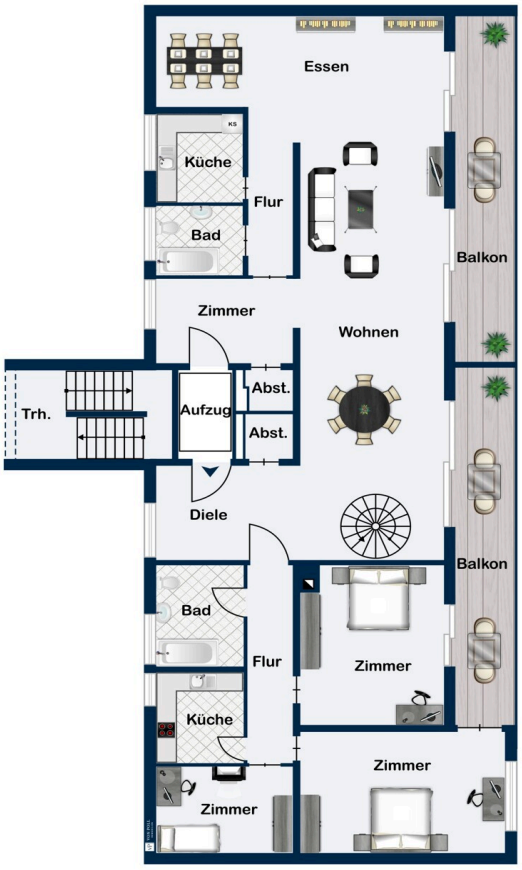
Die Immobilie

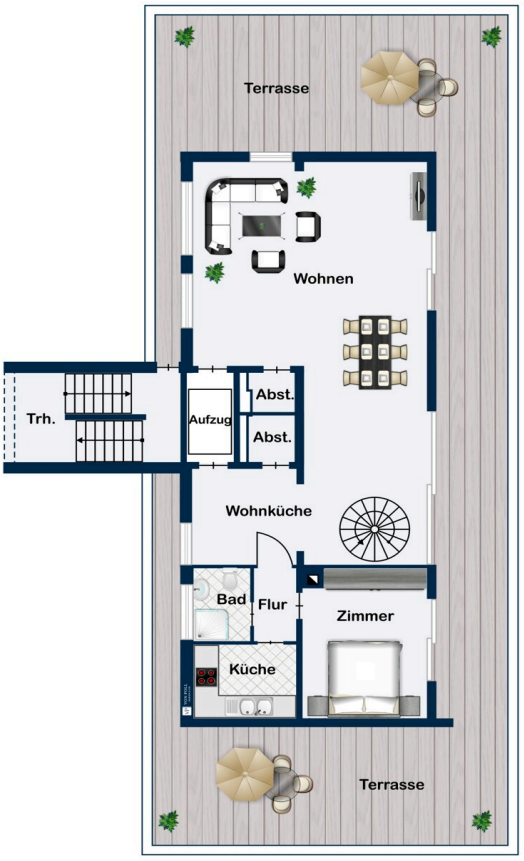




Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Penthouse auf zwei Ebenen bietet eine Wohnfläche von ca. 381,8 m² und befindet sich in einer gefragten 1A Lage, in einer gepflegten Immobilie aus dem Jahr 1964, direkt an der weltberühmten Lichtentaler Allee. Die 12 Zimmer dieser Immobilie verteilen sich auf zwei Ebenen und werden über einen eigenen Exklusiv-Aufzug direkt erschlossen. Damit genießen Sie höchsten Komfort und absolute Privatsphäre – sowohl beim Zugang als auch innerhalb des Penthouse. Mit insgesamt 12 Zimmern, 4 Schlafzimmern und 3 Tageslichtbädern sprechen die Räumlichkeiten sowohl größere Familien als auch Personen an, die vielseitige Optionen der Nutzung und Gestaltung ihrer Wohnumgebung schätzen. Die Ausstattungsqualität wird durch zahlreiche Details unterstrichen: Die Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten spricht Kochbegeisterte ebenso an wie diejenigen, die Wert auf gehobene Materialien und modernes Design legen. Hochwertige Teppichböden sowie elektrisch betriebene Rollläden in Teilen des Penthouses bieten besonderen Komfort. Ein offener Kamin im Wohnbereich der oberen Ebene schafft eine angenehme Atmosphäre in den großzügigen Aufenthaltsbereichen. Die großzügige, nicht einsehbare Rundumterrasse eröffnet reizvolle Aussichten auf das Alte Schloss, das Neue Schloss, den Battert und den Merkur. Genießen Sie außerdem den Blick auf die Altstadt von Baden-Baden – eine Perspektive, die städtisches Leben und naturnahe Umgebung harmonisch verbindet. Panoramafenster maximieren das Tageslicht und ermöglichen eindrucksvolle Sichtachsen aus nahezu jedem Raum. Zwei Balkone auf der ersten Ebene ergänzen das Angebot an Freiflächen, sodass verschiedene Rückzugs- und Gestaltungsbereiche vorhanden sind. Die Innenarchitektur wird durch eine großzügige, geschwungene Wendeltreppe mit Ziergeländer geprägt, die beide Ebenen des Penthouses stilvoll verbindet. Die lichtdurchfluteten Tageslichtbäder bieten hervorragenden Komfort. Durch die zentrale Lage an der Lichtentaler Allee profitieren Sie von einer optimalen Anbindung an die Infrastruktur Baden-Badens. Gleichzeitig eröffnet dieser Standort vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sowie schnelle Wege zu kulturellen Angeboten und Erholungsflächen. Dieses Penthouse überzeugt auf ganzer Linie mit seiner Großzügigkeit, der Vielzahl an individuell nutzbaren Räumen und seinem hohen Ausstattungsniveau. Die Raumaufteilung sowie die Flächen bieten Ihnen vielfache Gestaltungsmöglichkeiten der Nutzung – etwa als repräsentatives Zuhause, Arbeitsplatz von zu Hause aus oder auch Raum für Gäste und Hobbys. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Besonderheiten und der besonderen Atmosphäre dieses Penthouses zu überzeugen – Ihr exklusiver Personenaufzug bringt Sie direkt in beide Ebenen. Entdecken Sie die individuellen Möglichkeiten, die Ihnen dieses großzügige Penthouse auf zwei Ebenen bietet.

Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Ausstattung und Details

-Panoramafenster
-Tageslichtbäder
-Einbauküche mit Miele Geräten
-Offener Kamin
-Eigener Privataufzug in beide Geschosse mit direktem Zugang zur Wohnung
-Hochwertige Teppichböden
-Innen geschwungene großzügige Wendeltreppe mit Ziergeländer
-Teilweise elektrisch betriebene Rolläden
-Balkon
-Rundumterrasse Penthouse
-Ausblick auf Altes Schloss, Neues Schloss, Battert und Merkur

Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Alles zum Standort

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Heilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort und internationaler Festspielstadt sowie Unesco Welterbe. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt. Ob Sport, Kultur, Gastronomie oder Wellness: die Angebote sind so vielfältig wie erstklassig.
Das Penthouse mit zwei Etagen befindet sich in bester 1a Lage von Baden-Baden und liegt unweit des historischem Zentrums. Die Innenstadt und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig und in wenigen Minuten zu erreichen.
Baden-Baden liegt verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A 5 (Basel–Frankfurt) und A 8 (Karlsruhe–Stuttgart–München) sowie an den Bundesstraßen B 3 und B 500. In kürzester Zeit erreichen Sie den internationalen Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster sowie die interkontinentalen Flughäfen Stuttgart und Frankfurt am Main und haben somit einen uneingeschränkten Anschluss an den weltweiten Luftverkehr.
Baden-Baden ist an den gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) angeschlossen, mit dem Sie bis nach Landau, Heilbronn und Stuttgart gelangen. Mit dem ICE der Deutschen Bahn fahren Sie bequem von und nach Baden-Baden.

Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden
Tel.: +49 7221 - 97 088 0
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com