

# Exposé

## Penthouse in Baden-Baden

### Penthouse im Villengebiet Annaberg mit malerischem Blick über Baden-Baden



Objekt-Nr. OM-310112

### Penthouse

Verkauf: **795.000 €**

76530 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Penthouse-Wohnung befindet sich 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 4 Zimmer - Wohnung mit einer Größe von 120 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen. Im unteren Bereich befinden sich der große offene Ess- und Wohnbereich, die Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Bad. Im Dachgeschoss befinden sich das zweite Schlafzimmer mit einer Ankleide, das Hauptbad sowie eine Galerie mit Blick ins Wohnzimmer.

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. Die beiden Bäder 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

- 2 Balkone
- Einbauküche der Marke Poggenpohl mit Geräten von Miele und Gaggenau
- 2 Bäder mit Marmor
- Fischgrätparkett
- Ankleide und zahlreiche Einbauschränke auf Mass
- Grosse Einzelgarage
- Keller

### **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.

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



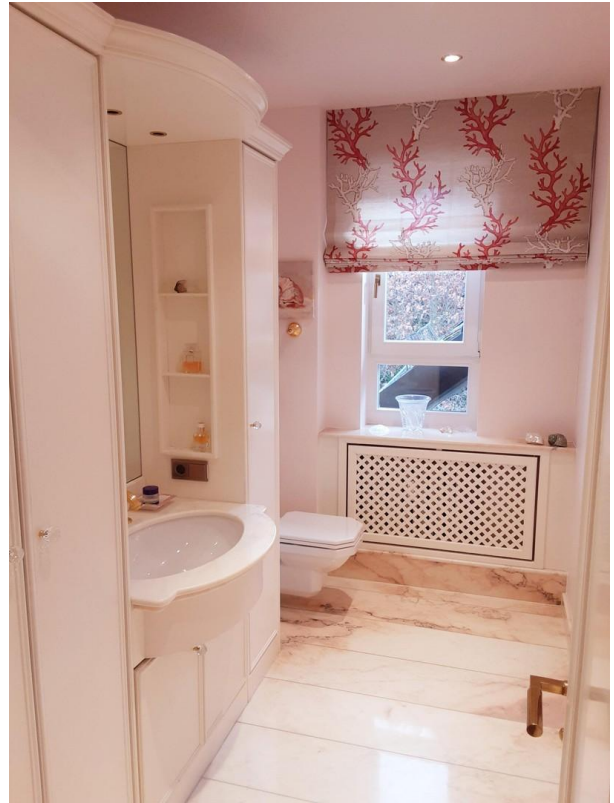
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

