

Baden-Baden

# Penthouse in 1 A Lage an der Lichtentaler Allee mit fantastischer Aussicht

Objektnummer: 25011033



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 381,8 m<sup>2</sup> • 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	1.980.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	165.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.10.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

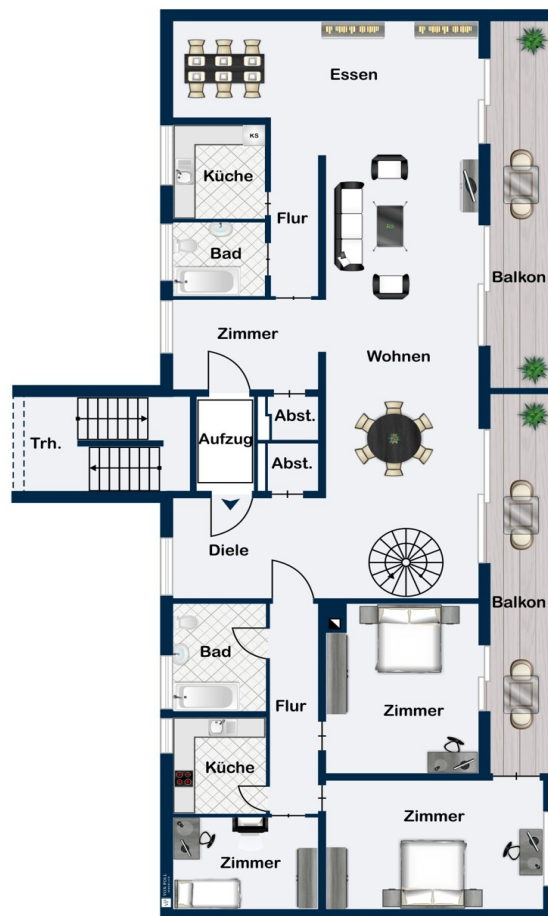
**07221 / 97 088 0**

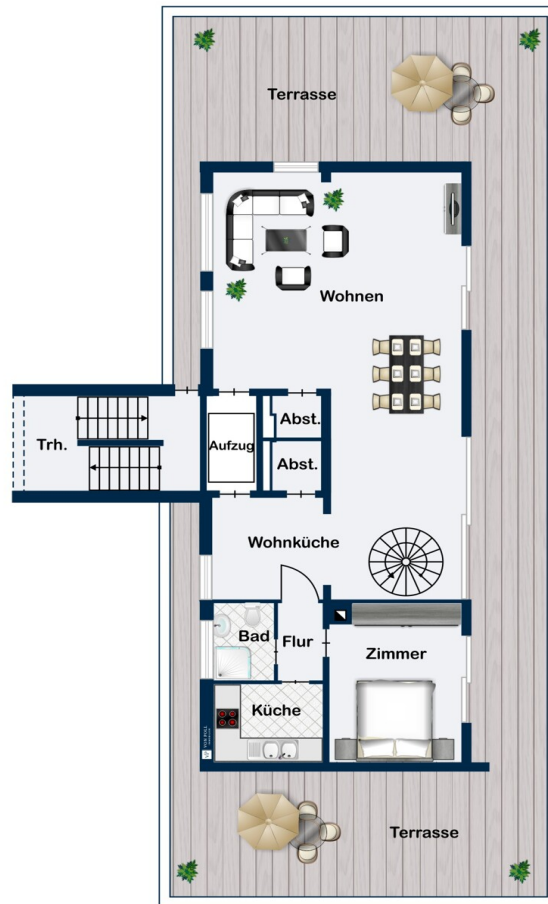
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

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

Penthouse mit Rundumterrasse und Schlossblick in 1A Lage an der Lichtentaler Allee

Dieses großzügige Penthouse erstreckt sich über eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 381,8 m<sup>2</sup> und bildet das exklusive Highlight eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1960. In ruhiger 1 A Wohnlage gelegen, vereint diese Wohnung hochwertige Ausstattung mit einem durchdachten Raumkonzept und herrlichem Ausblick auf das Alte Schloss, das Neue Schloss sowie die umliegenden Wahrzeichen Battert und Merkur. 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. Die großzügigen Räume bieten viel Gestaltungsfreiheit und ermöglichen eine flexible Nutzung als Wohn-, Arbeits- und Gästebereich.

Ein besonderes Highlight ist die große, umlaufende Dachterrasse, die nahezu alle Bereiche des oberen Geschosses umgibt. Hier eröffnet sich Ihnen eine fantastische Aussicht – ideal, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen oder Gäste zu empfangen. Der offene Kamin im Wohnbereich verleiht dem Raum eine behagliche Atmosphäre an kühleren Tagen.

Zusätzlich stehen Ihnen zwei Balkone zur Verfügung, die den privaten Rückzugsbereich erweitern.

Die teilweise bodentiefen Panoramafenster durchfluten das Penthouse mit natürlichem Licht und ziehen die markante Umgebung fast in die Wohnräume hinein. Im Inneren überzeugt die Ausstattung durch zeitlose Eleganz: Hochwertige Teppichböden sorgen für ein angenehmes Laufgefühl, während die gut ausgestattete Einbauküche mit Miele Geräten den Ansprüchen an Funktionalität und Qualität gerecht wird. Der offene Kamin im zentralen Wohnbereich verleiht dem Raum eine behagliche Atmosphäre an kühleren Tagen.

Die vier Schlafzimmer bieten ausreichend Privatsphäre und Komfort für Familie oder Gäste. Drei Tageslichtbäder versprechen entspannte Momente und genug Raum für die individuelle Morgenroutine.

Hervorzuheben ist die repräsentative Wendeltreppe mit Ziergeländer, die beide Ebenen des Penthouses auf elegante Weise miteinander verbindet. Teilweise elektrisch betriebene Rolläden sorgen für Komfort und können je nach Tageszeit oder Wunsch individuell gesteuert werden.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet aber auch Raum für die Umsetzung anderer Wohnkonzepte. Die gehobene Ausstattungsqualität und das durchdachte Gesamtkonzept machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für

anspruchsvolles Wohnen.

Erleben Sie eine exklusive Symbiose aus zentraler, ruhiger Wohnlage und modernem Wohnkomfort. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie alle Vorzüge dieses beeindruckenden Penthouses mit Exklusiv-Aufzug bis ins Penthouse, großen Panoramafenstern und großzügigen Räumen.

Objektnummer: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Ausstattung und Details

- Panoramafenster
- Tageslichtbäder
- Einbauküche mit Miele Geräten
- Offener Kamin
- Eigener Aufzug 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, Battersberg 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 historischen 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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.10.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 165.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)