

Baden-Baden

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

Número da propriedade: 25011033



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

PREÇO DE COMPRA: 1.980.000 EUR • ÁREA: ca. 381,8 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12

Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Numa vista geral

Número da propriedade	25011033
Área	ca. 381,8 m <sup>2</sup>
Quartos	12
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1964
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem

Preço de compra	1.980.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	165.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.10.2032	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984



Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel





Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel





Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel





Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel





Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel





Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel





Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel





Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel





Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## O imóvel



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:

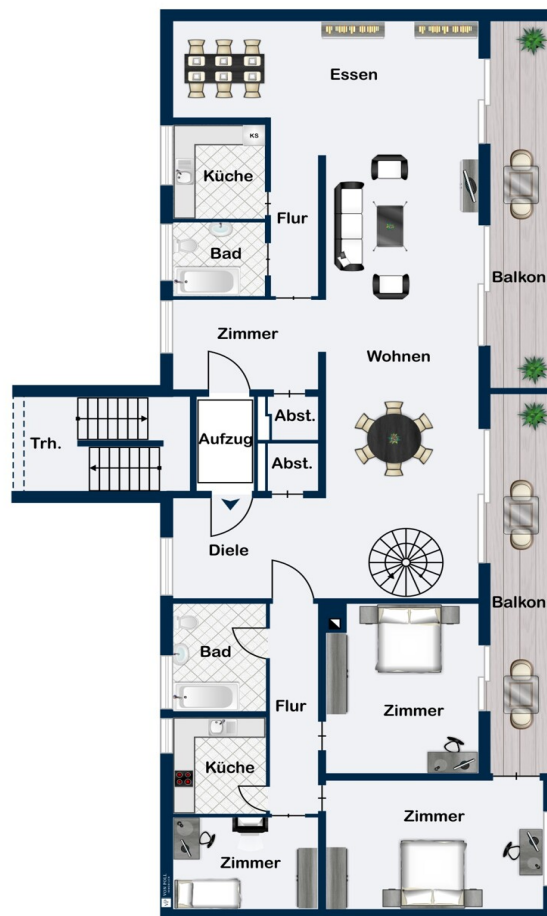
**07221 / 97 088 0**

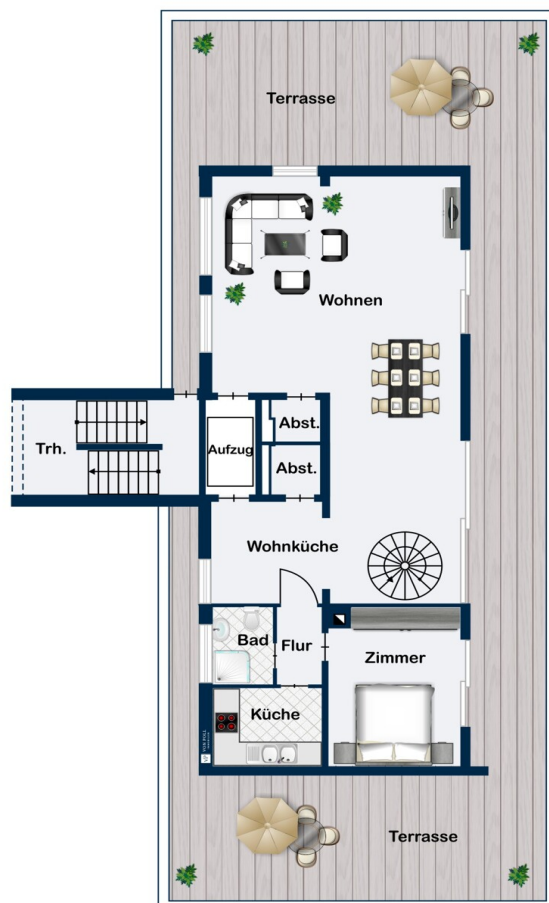
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Detalhes do equipamento

- 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, Batters und Merkur



Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.10.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 165.00 kwh/(m²\*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.

Número da propriedade: 25011033 - 76530 Baden-Baden

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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