



## 76534 Baden-Baden / Lichtental

# Penthouse Wohnung mit großer Dachterrasse & Wintergarten an der Lichtentaler Allee in Baden-Baden



**425.000 €**

Kaufpreis

**108,17 m²**

Wohnfläche

**1088 m²**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Baden-Baden Wohnen  
Tel.: 00497221970870  
[info@schuerrerr-fleischer.de](mailto:info@schuerrerr-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Wohnfläche        | 108,17 m² |
| Grundstücksfläche | 1.088 m²  |
| Zimmer            | 3         |
| Schlafzimmer      | 2         |
| Badezimmer        | 1         |
| Terrassen         | 1         |
| Stellplätze       | 1         |
| Wohneinheiten     | 9         |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1977  |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Kaufpreis         | 425.000 €    |
| Kaufpreis / qm    | 3.929 €      |
| Aussen-Courtage   | 3,57 % inkl. |
| Mieteinnahmen ist | 14.040 €     |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 02.09.2030  |
| Baujahr (Haus)            | 1977        |
| Wertklasse                | F           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 177.60      |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Kabel / Sat-TV         | ✓       |
| Wintergarten           | ✓       |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Wanne  | ✓ |
| Dusche | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|



## Beschreibung

In begehrter Wohnlage von Baden-Baden, im traditionsreichen Stadtteil Lichtental, präsentiert sich diese äußerst gepflegte Penthouse Wohnung als attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine wertstabile Immobilie mit langfristiger Perspektive suchen. Die Wohnung befindet sich in einem massiv errichteten und sehr gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine harmonische Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier großer Wert auf Substanz, Werterhalt und ein stimmiges Wohngefühl gelegt wurde. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und wird durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt, wodurch eine freundliche und einladende Atmosphäre entsteht. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung und geht fließend in den Essbereich über, was ein offenes und zugleich wohnliches Raumgefühl schafft.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die außergewöhnliche Lage direkt oberhalb der Oos. Von der Wohnung aus eröffnet sich ein idyllischer Blick in Richtung der bekannten Lichtentaler Allee in Baden-Baden, wodurch ein besonders ruhiges und naturnahes Wohngefühl entsteht.

Ein weiteres herausragendes Merkmal ist die großzügige, ca. 22 m<sup>2</sup> große Dachterrasse. Sie bietet einen herrlichen Blick auf die Lichtentaler Allee und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine vorhandene Markise sorgt dabei für angenehmen Schatten und erhöht den Wohnkomfort im Außenbereich zusätzlich.

Die beiden Schlafzimmer sind gut geschnitten und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt und funktional und fügt sich harmonisch in den Gesamteindruck der Wohnung ein. Die vorhandene Einbauküche integriert sich ebenfalls stimmig in das Wohnkonzept und ermöglicht eine sofortige Nutzung. Direkt angrenzend befindet sich ein heller Wintergarten, der die Küche auf besonders angenehme Weise ergänzt und zusätzlichen, lichtdurchfluteten Wohnraum schafft. Dieser Bereich eignet sich ideal als Frühstücksplatz oder gemütlicher Essbereich und rundet das Gesamtbild der Wohnung hervorragend ab. Ergänzend bietet die Unterkellerung des Gebäudes praktische Abstellmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnung bereits seit vielen Jahren zuverlässig vermietet ist. Das bestehende Mietverhältnis unterstreicht die Attraktivität der Immobilie und macht dieses Objekt insbesondere für Kapitalanleger und auch zukünftige Eigennutzer interessant, die eine stabile und nachhaltige Investition in einer der gefragtesten Wohnlagen von Baden-Baden suchen.

## Lage

Schöne Lage direkt an der Oos, mit mehreren Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft.

## Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit



Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr  
(Nicht an Feiertagen)













