



JUTT & DISSE IMMOBILIEN  
SEIT 1970

# Villa im modernen Stil an der Lichtentaler Allee in Baden-Baden

Objekt: 3683 • 76530 Baden-Baden  
1.950.000,00 €





## Daten im Überblick

ImmoNr	3683
Status 2	Aktiv
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	2 Freiplätze
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 267 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 709 m <sup>2</sup>
Straße	
Hausnummer	
PLZ	76530
Ort	Baden-Baden
Kaufpreis	1.950.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inklusive der gesetzlichen MwSt. bezogen auf den Kaufpreis nach notariellem Vertragsabschluss.
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2001
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	91,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	26.11.2027
Baujahr Wärmeerzeuger	2015
wesentlicher Energieträger	Gas



JUTT & DISSE IMMOBILIEN  
SEIT 1970

---

## Beschreibung

Ein Traumhaus in einzigartiger Villenlage von Baden-Baden an der Lichtentaler Allee. Das Haupthaus wurde ursprünglich 1866 erbaut und in 2001 durch einen modernen Anbau erweitert, mit großzügiger Raumgestaltung und bodentiefen Fensterflächen. Eine Symbiose aus moderner Architektur mit echten Stilelementen des Bestandshauses wie z.B. dem Bruchstein.

Es gibt viel zu entdecken.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, dann kontaktieren Sie uns bitte.

Gerne lassen wir Ihnen ein ausführliches Exposé zukommen.

## Lage

Im grünen Herzen von Baden-Baden und von Ruhe verwöhnt, präsentiert sich die moderne Villa. Sie wohnen in hervorragender Lage direkt an der Lichtentaler Allee mit seinen bekannten Parkanlagen. Von hier aus lassen sich sämtliche Annehmlichkeiten des mondänen Baden-Baden mit seiner reizvollen Infrastruktur und den ganzjährigen exklusiven Events in wenigen Minuten fußläufig erreichen.

## Ausstattung

Massive Bauweise mit Satteldach. Kernsanierung in 2001 und Erweiterung durch einen wertvollen Anbau. Fortlaufend modernisiert und optimiert bis zum Jahre 2021, präsentiert sich das Anwesen in bestem Pflegezustand.

Die wesentlichen Bauteile, Fenster, Dach, Anbau, Bodenbeläge sind aus dem Jahr 2002.

Weiterhin wurde in den Folgejahren Bäder modernisiert und der Bereich der Einliegerwohnung umgestaltet.

2021 wurde im Hauptwohnbereich eine neue individuelle Küche im Wert von 30.000 € eingebaut.

## Sonstige Angaben

Die vorstehenden, freibleibenden Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da sie jedoch auf Auskünften und Unterlagen Dritter basieren, können wir für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.



JUTT & DISSE IMMOBILIEN  
SEIT 1970



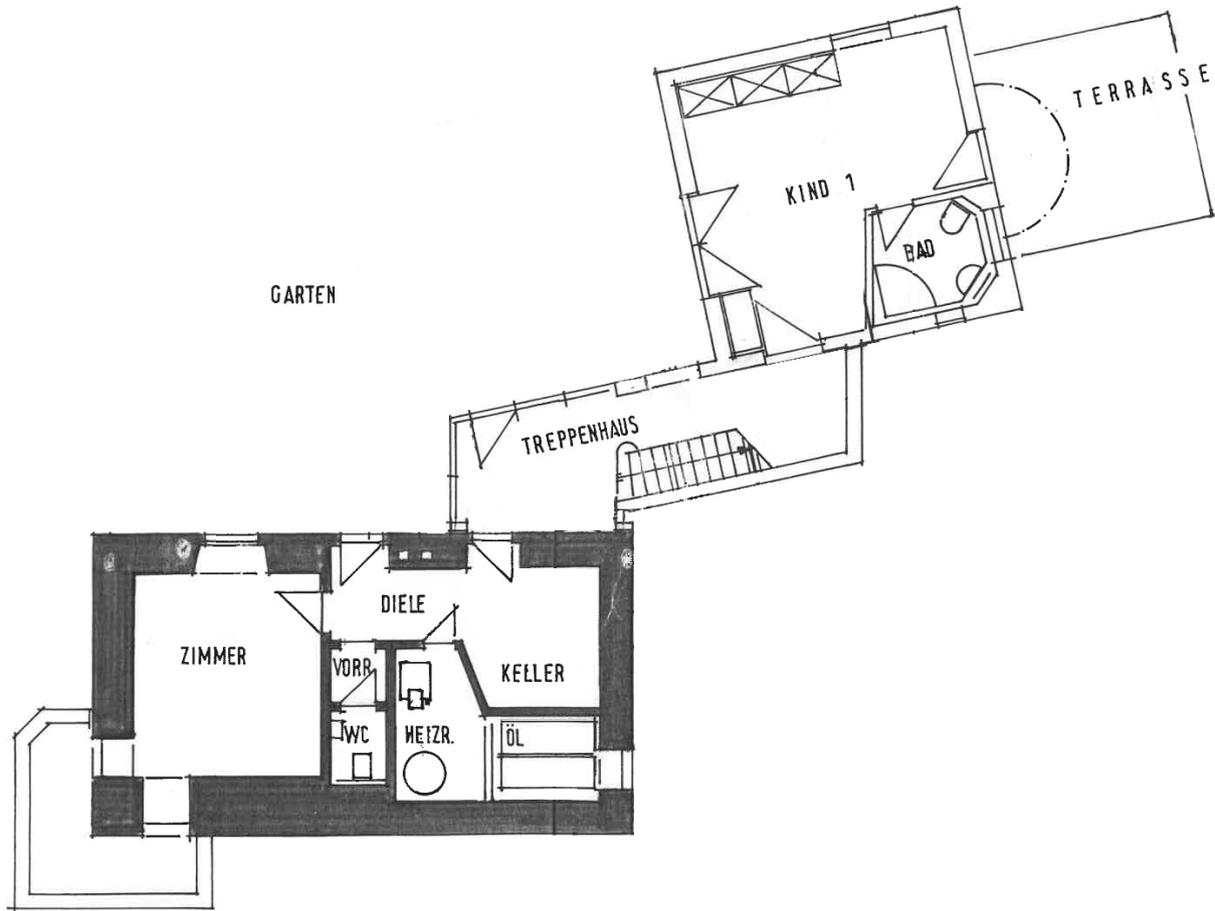
Wohnzimmer



Kamin



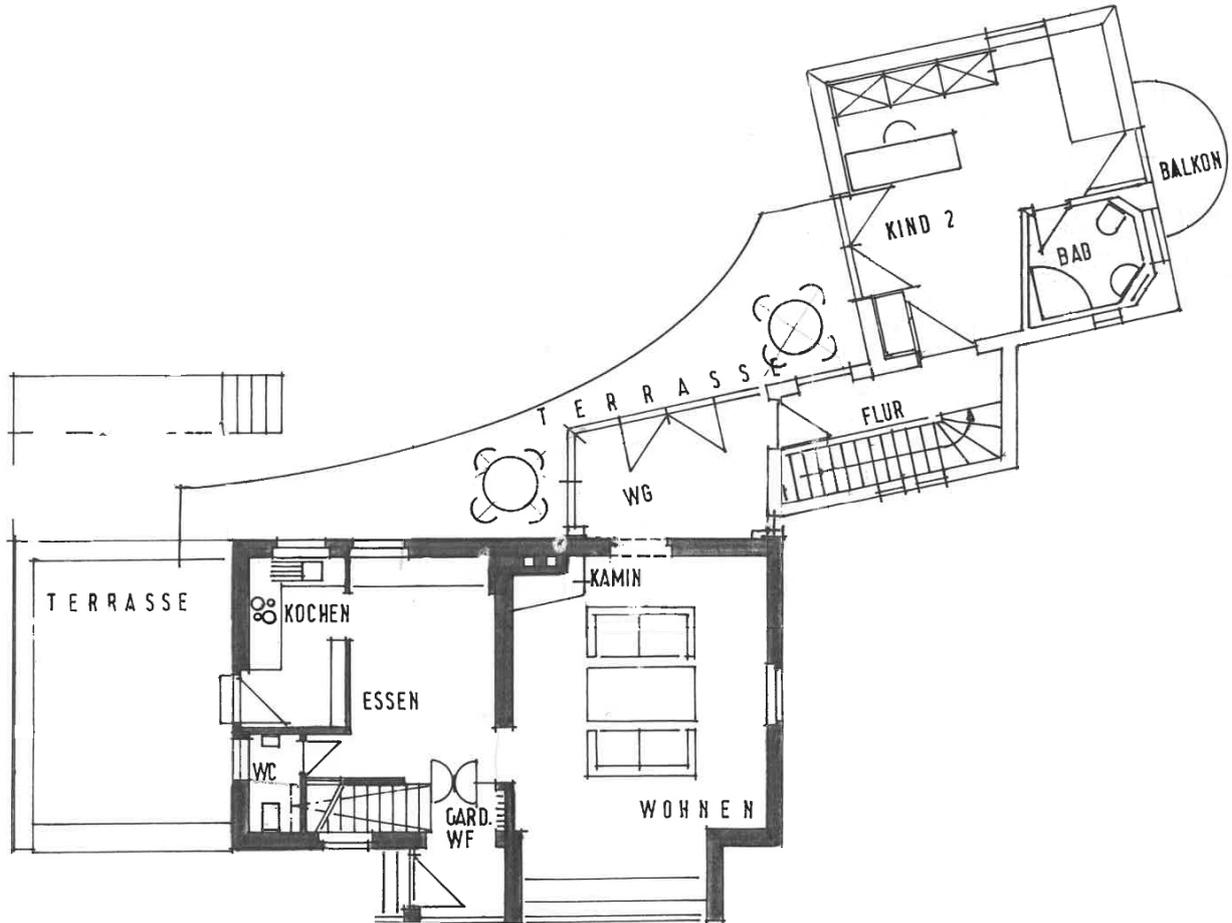
## Grundriss



Untergeschoss



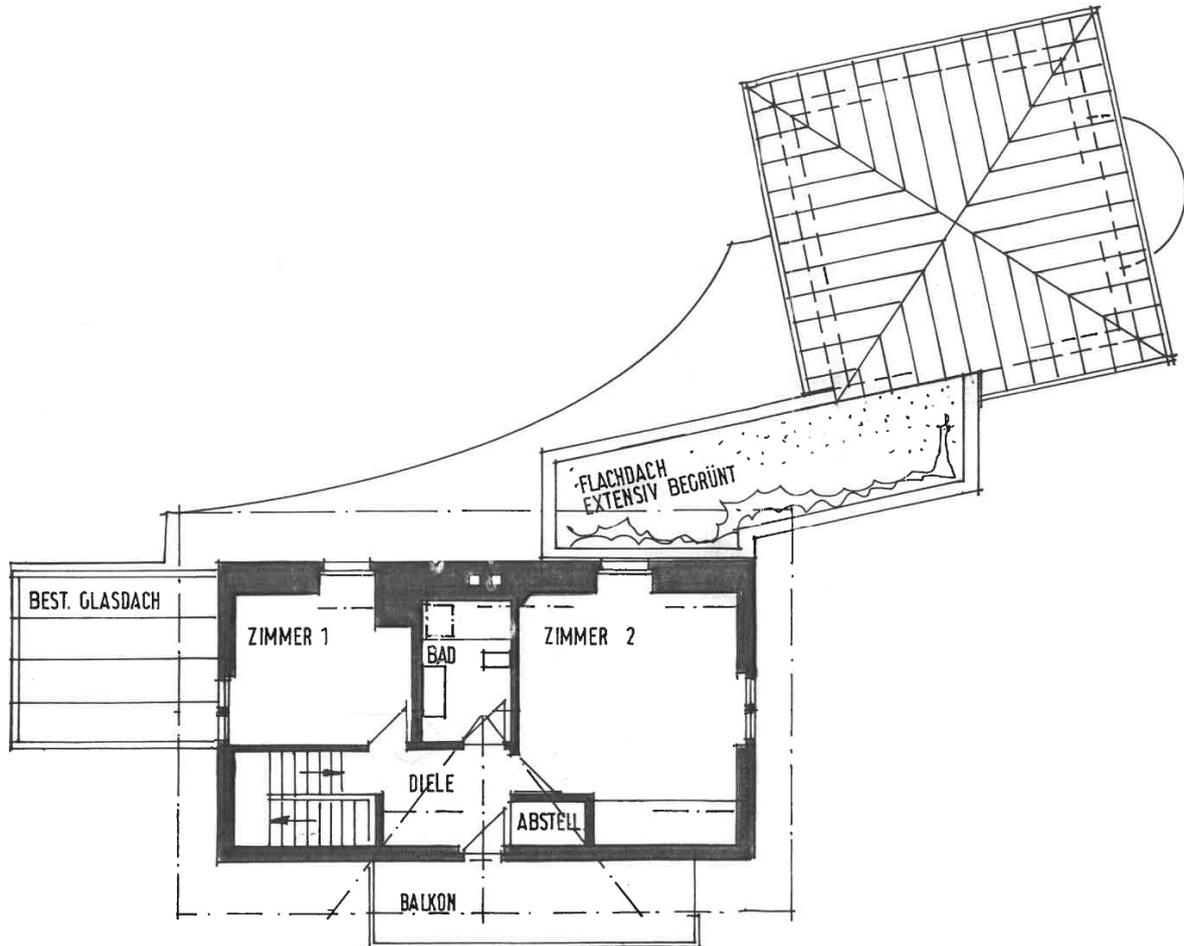
JUTT & DISSE IMMOBILIEN  
SEIT 1970



Erdgeschoss



JUTT & DISSE IMMOBILIEN  
SEIT 1970



Obergeschoss

## Ihr Ansprechpartner



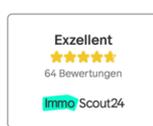
Herr Björn Disse  
**Dipl. Sachverständiger**

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung (DIA)

Jutt & Disse Immobilien  
Im Weingarten 22  
Sinzheim 76547

Telefon: 07222 94440  
Fax: 072229444-22

E-Mail: [Disse@jutt-immobilien.de](mailto:Disse@jutt-immobilien.de)  
Web: <http://www.jutt-immobilien.de>



### Rechtshinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da wir hierbei jedoch auf Auskünfte Dritter angewiesen waren, kann keine Gewähr für deren absolute Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Dieses Angebot gilt als Erstnachweis, es erfolgt freibleibend und unverbindlich. Es ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne Einwilligung nicht an Dritte weitergeben werden. Die Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision ist bei Vertragsabschluss fällig und zahlbar. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.