



JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970

Zum Fertigbauen: Modernes Bauhaus in grüner Aussichtslage in Baden-Baden

Objekt: 3540 • 76534 Baden-Baden / Lichtental



Daten im Überblick

ImmoNr	3540
Status 2	Aktiv
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	offene Küche
Wohnfläche	ca. 275 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 637 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 275 m ²
Anzahl sep. WC	1
Straße	
Hausnummer	
PLZ	76534
Ort	Baden-Baden / Lichtental
Außen-Provision	3,57% inklusive der gesetzlichen MwSt. bezogen auf den Kaufpreis nach notariellem Vertragsabschluss.
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1973
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	41,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	18.08.2033
Baujahr Wärmeerzeuger	2022
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe



JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970

Beschreibung

Freistehendes Traumhaus in zeitloser Architektur mit viel Fensterflächen in erhöhter Aussichtslage mit atemberaubender Panoramaansicht auf Baden-Baden Lichtental und den Schwarzwald.

Lassen Sie sich auch begeistern von der einladenden Aufteilung des Hauses mit einem auffallend großzügig angelegtem Wohnbereich inklusive offener Küche und bodentiefen Fenstern, die eine fantastische Aussicht bieten.

Das Erdgeschoss wurde grundlegend neu gestaltet, mit offenem Wohnen-Essen-Kochen, Gäste-WC, Badezimmer, Büro und Kinder/Gästezimmer.

Die großen Sanierungsarbeiten sind bereits vollzogen. Nun können Sie das Haus nach Ihrem Geschmack fertig bauen.

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

In erhöhter, sehr beliebter Wohnlage von Baden-Baden im Stadtteil Lichtental unweit des wunderschönen Rebhanges Eckberg, mit den bekannten historischen Klosterrebenflächen.

Der Stadtteil Lichtental bietet mit Kindergarten, Grundschule, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten eine gute Infrastruktur. Aber auch zum Stadtzentrum von Baden-Baden ist es nicht weit. Dorthin gibt es einen wunderschönen Spazierweg durch die Lichtentaler Allee in Richtung Stadtzentrum mit einmaliger Atmosphäre.

Ausstattung

Durchgeführte Sanierungsarbeiten:

- Haus wurde entkernt
- Dach wurde komplett neu eingedeckt/isoliert, mit Blechverkleidung
- Fenster und Hauseingangstüre wurden erneuert
- Fassade wurde mit 16 cm Dämmung bis zum Fundament versehen
- Heizung (Luftwasserwärmepumpe) wurde erneuert
- Sämtliche Wasserleitungen wurden neu verlegt
- Elektroleitungen wurden komplett erneuert, außer Schaltschrank
- Obere Terrasse wurde gedämmt und abgedichtet

- Geberitkästen für Toiletten sind bereits verbaut
- Trockenbauwände für neue Raumaufteilung aufgestellt

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



Wohnen EG



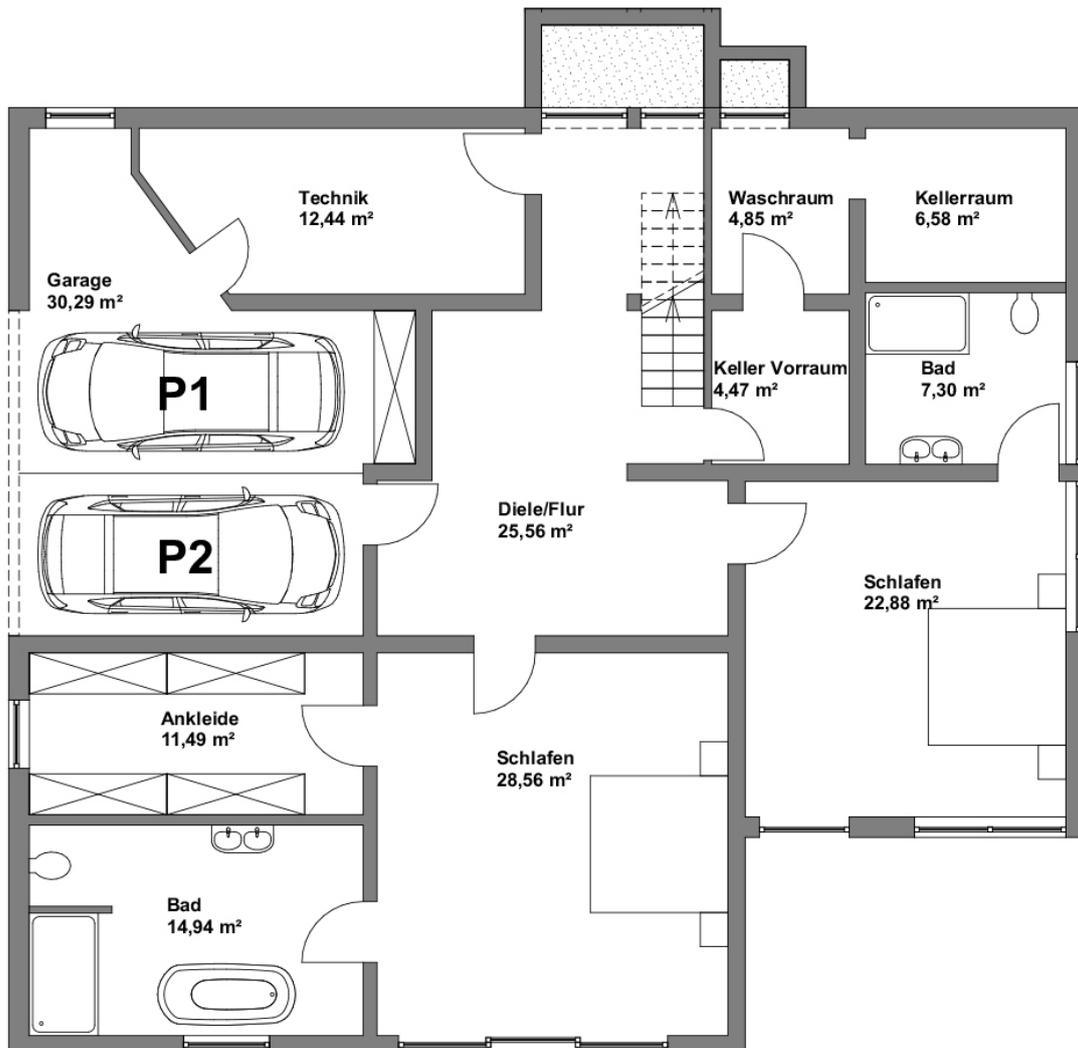
Wohnen EG



Kind 1 EG



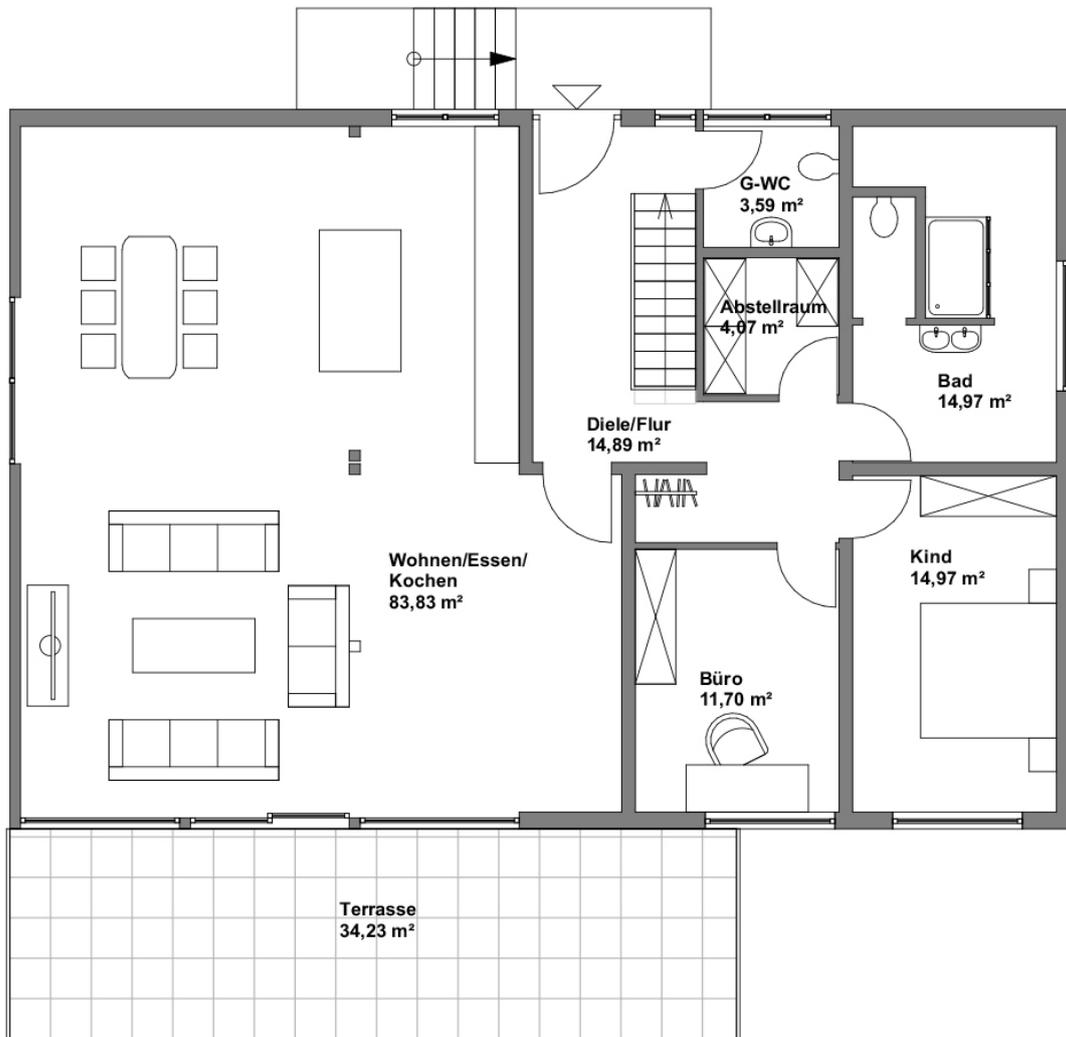
Grundriss



Untergeschoss



JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970



Erdgeschoss

Ihr Ansprechpartner



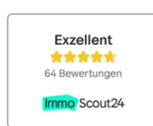
Herr Björn Disse
Dipl. Sachverständiger

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
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.