

Immo-ID: 109298

Anbieter-Objekt-ID: 104407-003



Preis/Kauf:  
841.000,00 €

Wohnfläche:  
141 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
3

Courtage/Kaution:  
k.A.

Anbieter:  
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG  
Frau Nadine Kempf  
Karl-Friedrich-Straße 22  
76133 Karlsruhe  
Telefon: 0176 32704331  
Telefax: 0721 98749-19  
anfragen@vbpur-immobilien.de  
www.vbpur-immobilien.de

## Wohnraum der Extraklasse mit grandiosem Ausblick!

Ort:  
76534 Baden-Baden / Lichtental

Beschreibung:  
Erleben Sie luxuriöses Wohnen auf rund 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
mit herrlich großer Terrasse und Weitblick ins Grüne!

Ein perfekt designtes Projekt, verteilt auf drei identische  
Häuser, bei insgesamt neun Wohneinheiten - in einem Wort  
beschrieben: Atemberaubend!

Mit allen Sinnen, für alle Sinne!

Diese exklusive Wohnung mit insgesamt drei Zimmern lässt  
jedes Herz höherschlagen: gehobene Ausstattung \*, große  
Fensterfronten mit traumhaftem Ausblick, wunderschöne  
Terrasse, ein Gästezimmer sowie ein Schlafzimmer  
(+Ankleideraum) und modernem Bad werden Ihren  
Wünschen mehr als gerecht.

Die großzügige Terrasse verleiht dazu, den Abend bei einem  
Glas Wein und herrlicher Aussicht im Freien ausklingen zu  
lassen. Das durchdachte Raumkonzept lässt zudem Ihren  
Möglichkeiten freien Lauf.

Das Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit  
offener Luxusküche (nicht im Preis enthalten) sowie die  
Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung, welche Sie jeden Tag  
aufs Neue ins Staunen versetzen wird.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109298

Anbieter-Objekt-ID: 104407-003



**Beschreibung (Forts.):**

Die moderne Bauweise verleiht der Wohnung hierbei einen außergewöhnlichen Charme.

Wünsche lassen sich nicht kontrollieren - man muss Sie sich erfüllen!

Fordern Sie noch heute das ausführliche Exposé an - wir freuen uns auf Sie!

\*Die Ausstattung wird von Markenherstellern produziert. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die ausführliche Baubeschreibung.

**Lage:**

Herzlich willkommen in Baden-Baden / Lichtental, exklusives Leben mit Familien und Paaren, die es diskret und erholsam mögen.

Für Schulen und Kindergärten ist im nahen Umfeld gesorgt. Mit dem Fahrrad oder auch dem naheliegenden Bus erreichen Sie das Baden-Badener Zentrum in kürzester Zeit.

Der Ort Lichtental ist geprägt durch seine sehr naturnahe Lage und strahlt die Ruhe selbst aus.

Sie erreichen die Innenstadt in wenigen Minuten mit dem Auto und gelangen über die A5 zügig Richtung Karlsruhe, Frankfurt und Freiburg.

Sie wohnen in einer ruhigen Seitenstraße mit traumhaftem



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

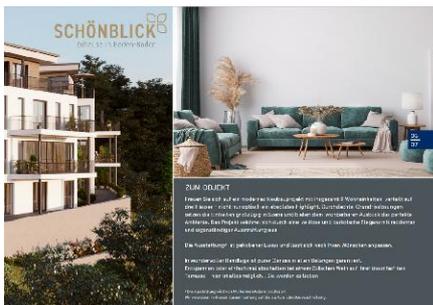
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109298

Anbieter-Objekt-ID: 104407-003



Lage (Forts.):

Blick und viel Charme unweit von Schloss Seelach entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort leicht zu erreichen. In der Geroldsauer Mühle können Sie nicht nur hervorragend essen, sondern auch hausgemachte Bioprodukte erwerben.

Ausstattung:

NEUBAUPROJEKT SCHÖNBLICK - Zuhause in Baden-Baden / Lichtental

Die Kombination aus modernem Design und Komfort schafft eine Wohnatmosphäre, die keine Wünsche offenlässt.

Diese Wohnungen wurden mit Liebe zum Detail gestaltet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Hier einige Highlights:

- Aluminiumfenster dreifach verglast
- Personenaufzug
- Hochwertiges Parkett Eiche im Wohn- und Schlafbereich
- Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung
- Bodentiefe Fenster für maximales Tageslicht
- Modernes Energiekonzept
- Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima
- Klingelanlage mit Videoüberwachung
- PKW-Stellplatz für jede Einheit (zzgl. 19.500,- Euro)



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109298

Anbieter-Objekt-ID: 104407-003



**Sonstiges:**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Wohnungen persönlich zu überzeugen.

**Energiedaten:**

Befeuerungsart: Wärmepumpe

Baujahr: 1973

Energiepass Wertklasse: E

Energiepass Wärmewert: 38.00

Energiepass Stromwert: 13.00

Baujahr: 1992

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: G

Energiepass Wärmewert: 106.80

Energiepass Stromwert: 79.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Ja

Energiepass Kennwert: 221.83

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: gepflegt

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de