

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Baden-Baden

**Exklusive Wohnung mit zusätzlich 30 qm Büro in zentraler Stadtlage**



Objekt-Nr. **OM-275311**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **333.000 €**

Ansprechpartner:  
Agnes Schmitt  
Telefon: 0174 4099646

76530 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1924	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erdgeschoss-Wohnung ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verfügt über einen Schlafzimer und einem Wohnzimmer, einem Bad mit Badewanne, offene Küche mit Einbauküche. Der Kellerraum im Untergeschoss wurde ausgebaut in ein Bürozimmer 30 qm mit Fenster und Heizung. Deckenhöhe in der Wohnung beträgt ca. 4 Meter.

## Ausstattung

Die stilvolle Architektur ist klassisch und zeitlos – Grundriss, Ansicht und Fassadenteilung des Hauses sind wohlproportioniert und harmonisch. Herausragende Merkmale sind sehr hohe, helle Räume und eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung. Die Wohnung ist mit neuen Holzfenstern und -Türen sowie Echtholz-Parkettböden ausgestattet. Das Haus erhält komplett neue Wasser- und Elektroleitungen sowie eine neue Buderus-Gasheizung. Detaillierte Informationen über die Ausstattung der Wohnung stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Diese denkmalgeschützte Eigentumswohnung eignet sich zur Kapitalanlage oder Eigennutzung und bietet hohes Wertsteigerungspotenzial.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Das historische Anwesen befindet sich in einer sehr zentralen Lage von Baden-Baden. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten für Ihren täglichen Bedarf. Fußläufig erreichen Sie leicht die Lichtentaler Allee und sind nahe dem historischen Zentrum von Baden Baden mit der berühmten Therme, dem Theater und dem Casino. Durch eine umfassende Sanierung wurde die Wohnung heutigen, modernen Wohnansprüchen angepasst.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Offene Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

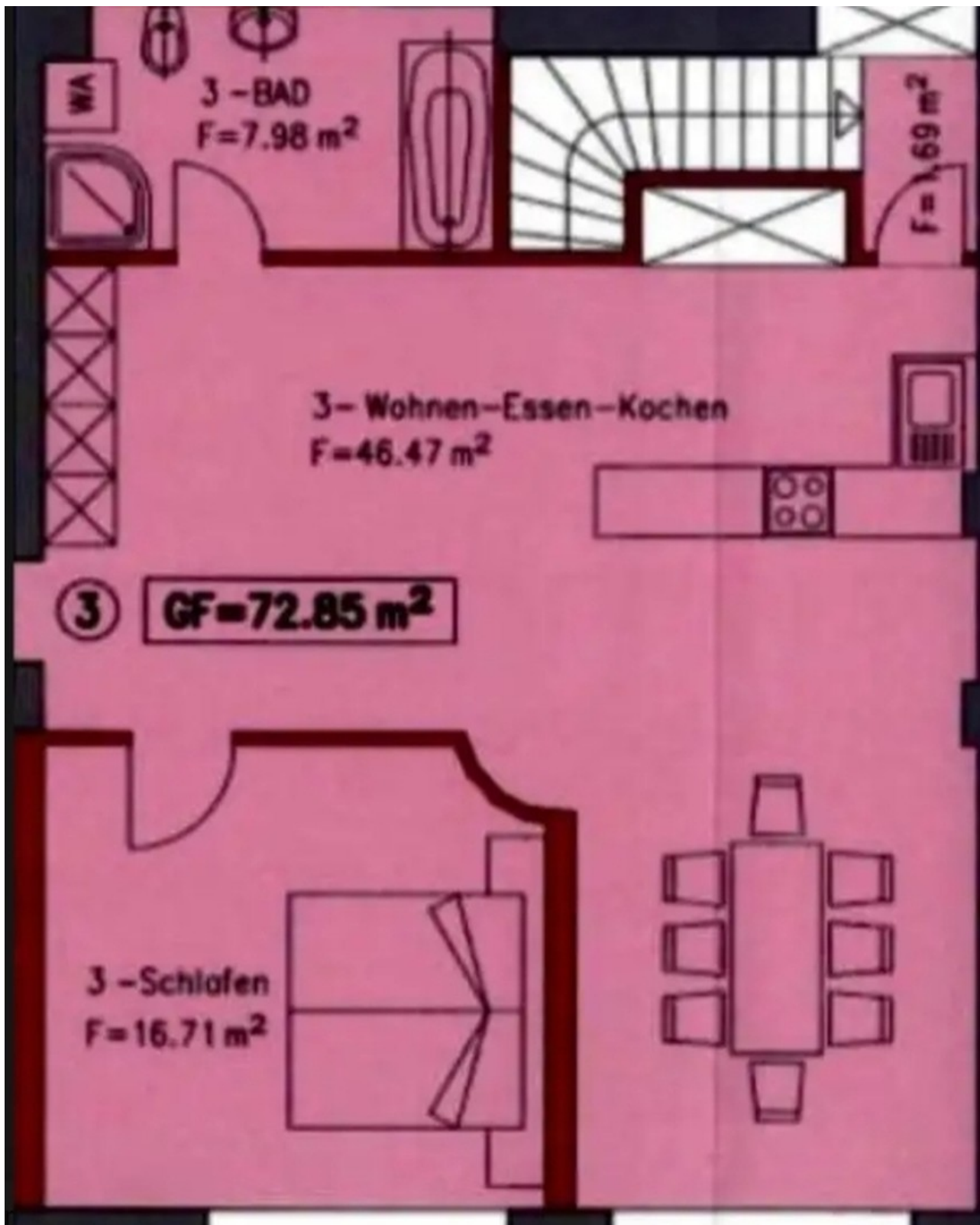


Schlafzimmer



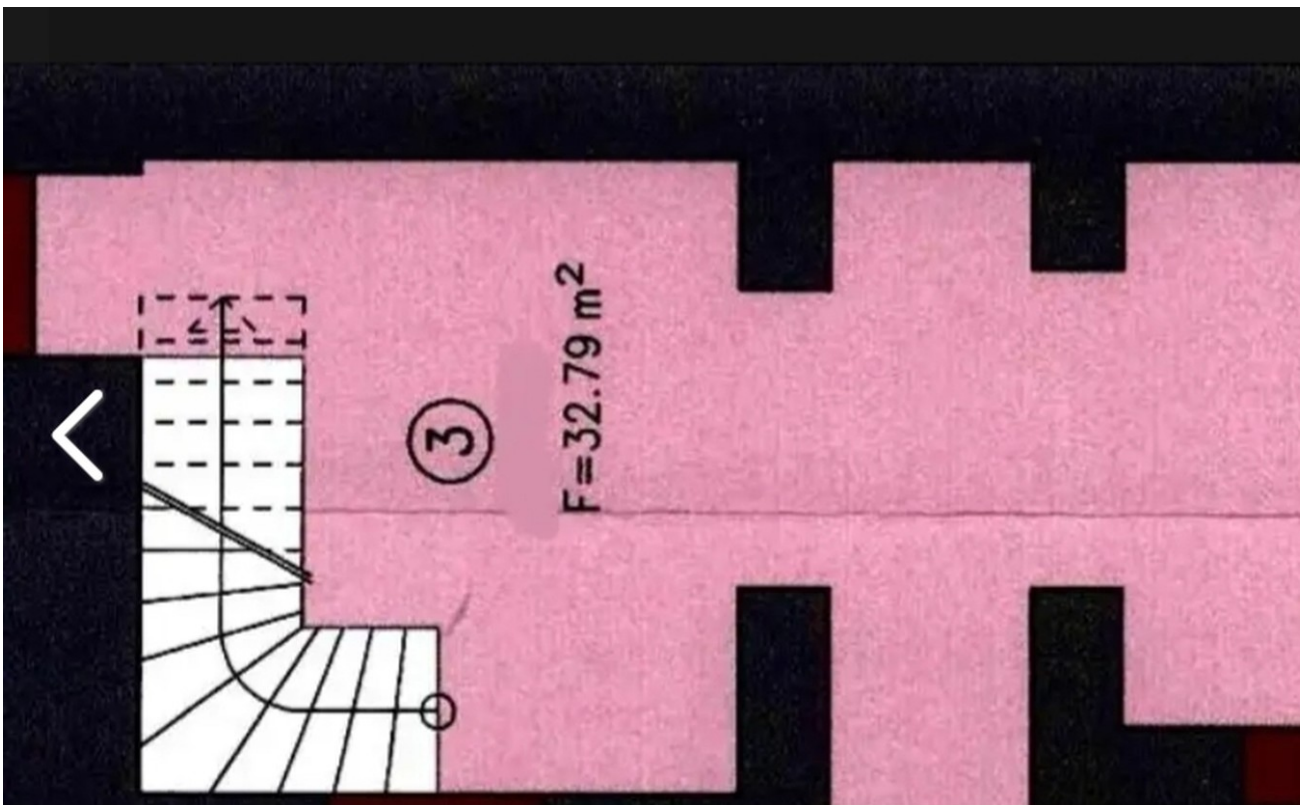
Vollbad

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss