

Exposé

Wohnung in Baden Baden

***Provisionsfrei* 3-Zimmer-Wohnung in Baden-Baden -
Erstbezug nach Renovierung**



Objekt-Nr. OM-309119

Wohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
KVLB Invest GmbH

Weinbergstraße 60
76530 Baden Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	104,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	243 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtzentrum von Baden-Baden bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die auf der Suche nach einem hochwertigen Erstbezug nach umfassender Sanierung sind. Die Wohnung liegt in einer zentralen Lage mit erstklassiger Infrastruktur und ist sofort verfügbar. Ideal für Eigennutzer oder als Kapitalanlage.

Das Objekt befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt vier Etagen. Auf einer Wohnfläche von rund 104 Quadratmetern genießen Sie viel Raum für individuelle Gestaltung. Ein Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet eine entspannte Atmosphäre für ruhige Stunden im Freien.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie eine geräumige Diele, die den Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Der helle und großzügige Wohn-/Essbereich eignet sich hervorragend für gesellige Abende oder entspannte Stunden mit der Familie. Der Zugang zu den 2 Balkonen, bietet den idealen Platz, um den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich. Beide Räume bieten eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das Badezimmer überzeugt mit einem modernen Design, ausgestattet mit einer begehbaren Dusche und einem luxuriösen Vollbad, das zum Entspannen einlädt.

Die Küche ist funktional und großzügig gestaltet und bietet genügend Raum, um die eigenen kulinarischen Ideen in die Tat umzusetzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Wohnung überzeugen!

Ausstattung

Wir freuen uns, Ihnen eine sehr gut geschnittene, moderne und geräumige 3-Zimmer-Wohnung anbieten zu können.

Erstbezug nach Sanierung im Frühjahr/Sommer 2024:

- Neue Türen und Türzargen
- E-Check in der gesamten Wohnung
- neue Bodenbeläge variieren zwischen modernen Fliesen im Grauton in Bad/WC + schönem Parkettboden in den übrigen Räumen

Weitere Informationen

- zwei Balkone laden zum Verweilen ein
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- inkl. Tiefgaragenplatz
- abschließbarer Kellerraum im Untergeschoss des Gebäudes
- gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum im Keller des Hauses, alternativ ist ein Anschluss im Badezimmer
- Hausgeld: ca. 243 EUR/Monat (inkl. 34,24 EUR Rücklage)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Überzeugen Sie sich selbst von dieser gut geschnittenen 3-Zimmer-Wohnung.

Es kann ab sofort mit den ersten Besichtigungen begonnen werden.

+++ Bitte geben Sie bei Anfragen immer Ihre Adresse und Telefonnummer an! So können wir eine schnelle Kontaktaufnahme und einen reibungslosen Ablauf gewährleisten. +++

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Angaben gemäß § 5 DDG

KVLB Invest GmbH

Allee 40

74072 Heilbronn

Tel.: 07131/6188375

Vertreten durch:

Ilja Valikov

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Stuttgart

Registernummer: B 783884

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27a Umsatzsteuergesetz: DE352606183

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Baden-Baden, in der Weinbergstraße 60. Dieser ruhige und dennoch zentrale Stadtteil bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. In wenigen Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum, das für seine mondäne Architektur, die weltberühmte Caracalla-Therme sowie die exklusiven Einkaufsstraßen bekannt ist.

Die Lage besticht durch eine exzellente Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Restaurants sind bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie flexibel und schnell in alle Teile der Stadt gelangen.

Erholungsmöglichkeiten bieten die zahlreichen Parks und Grünanlagen von Baden-Baden, die sich in unmittelbarer Umgebung befinden. Der nahegelegene Schwarzwald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein und bietet einen hohen Freizeitwert für Naturliebhaber.

Baden-Baden zeichnet sich durch sein kulturelles Angebot aus: Das Festspielhaus, die Museen und das Kurhaus bieten zahlreiche Veranstaltungen und Events. Auch Familien profitieren von der hervorragenden Lage mit einer Vielzahl an Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

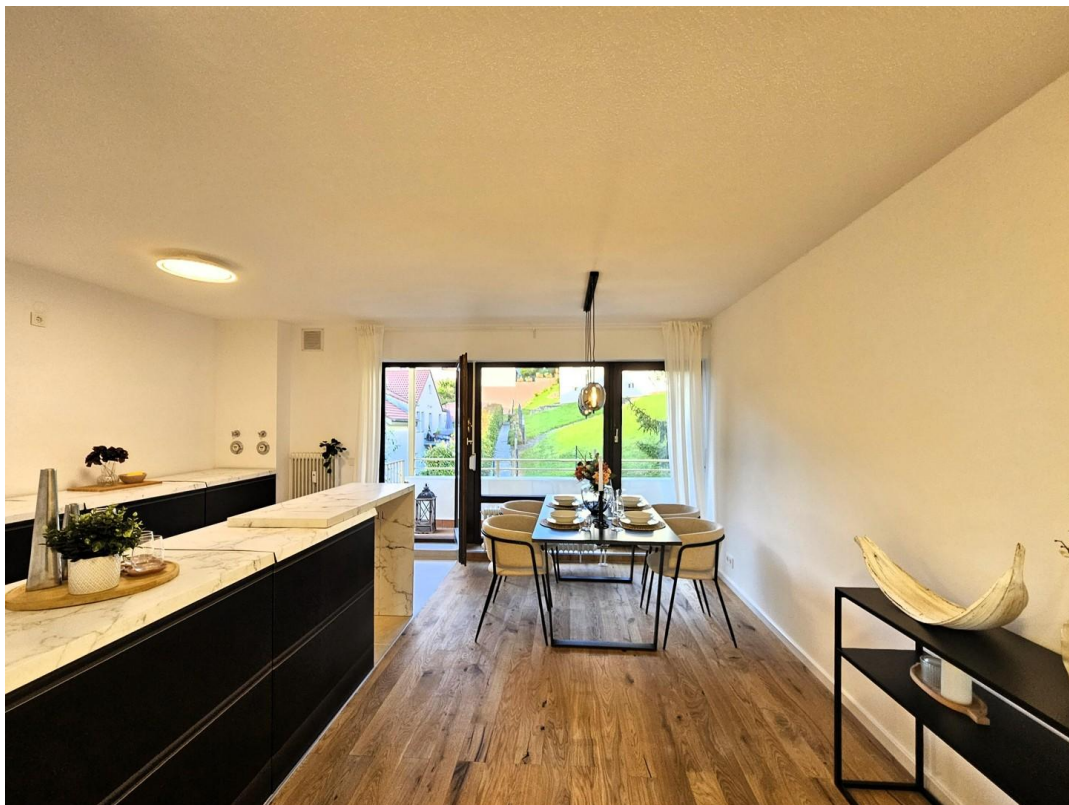


Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie

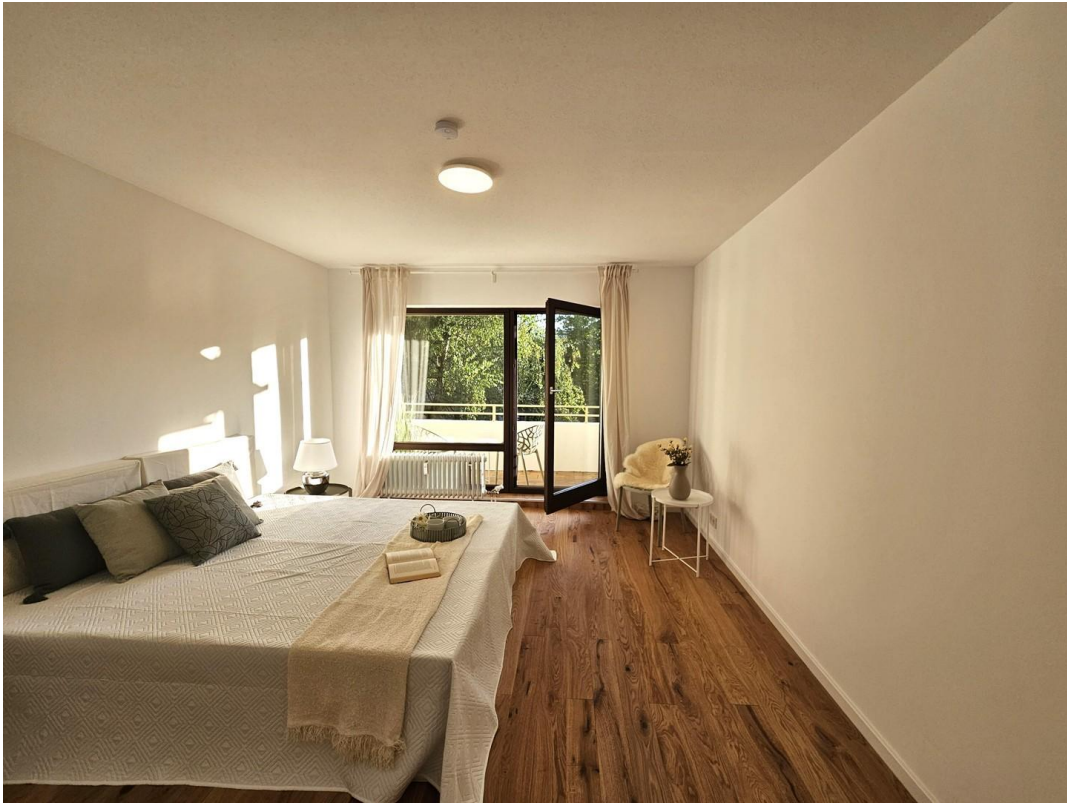


Badezimmer

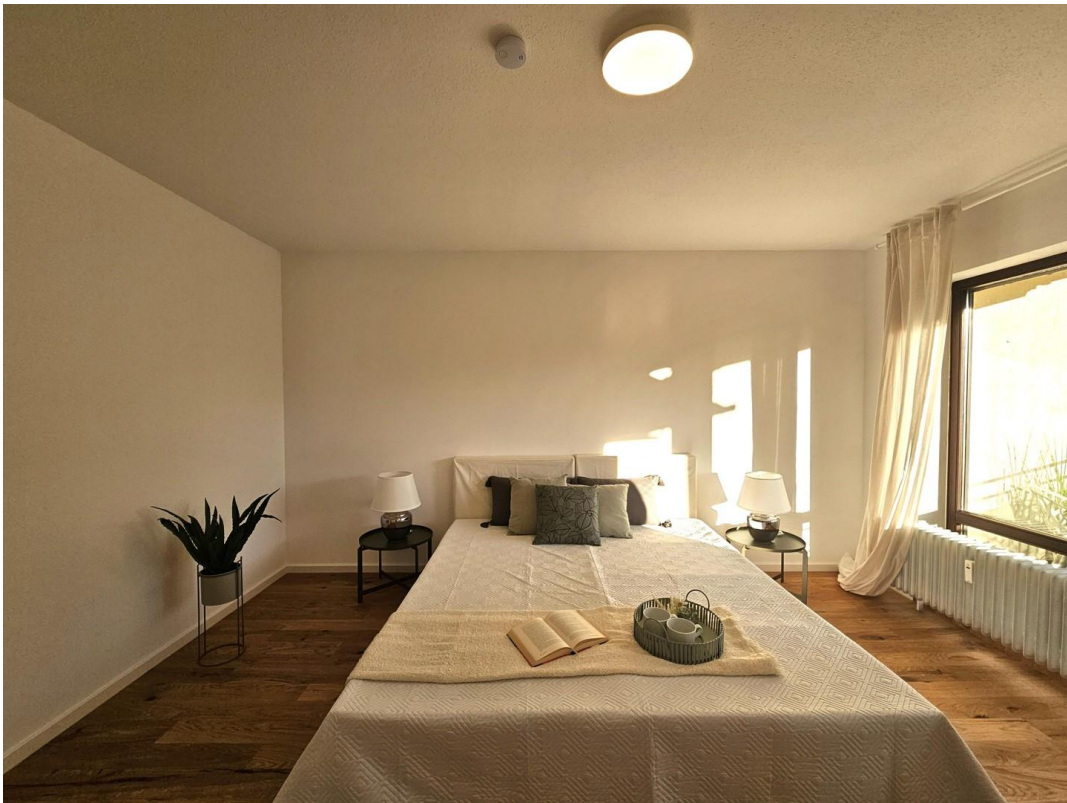


Badezimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie

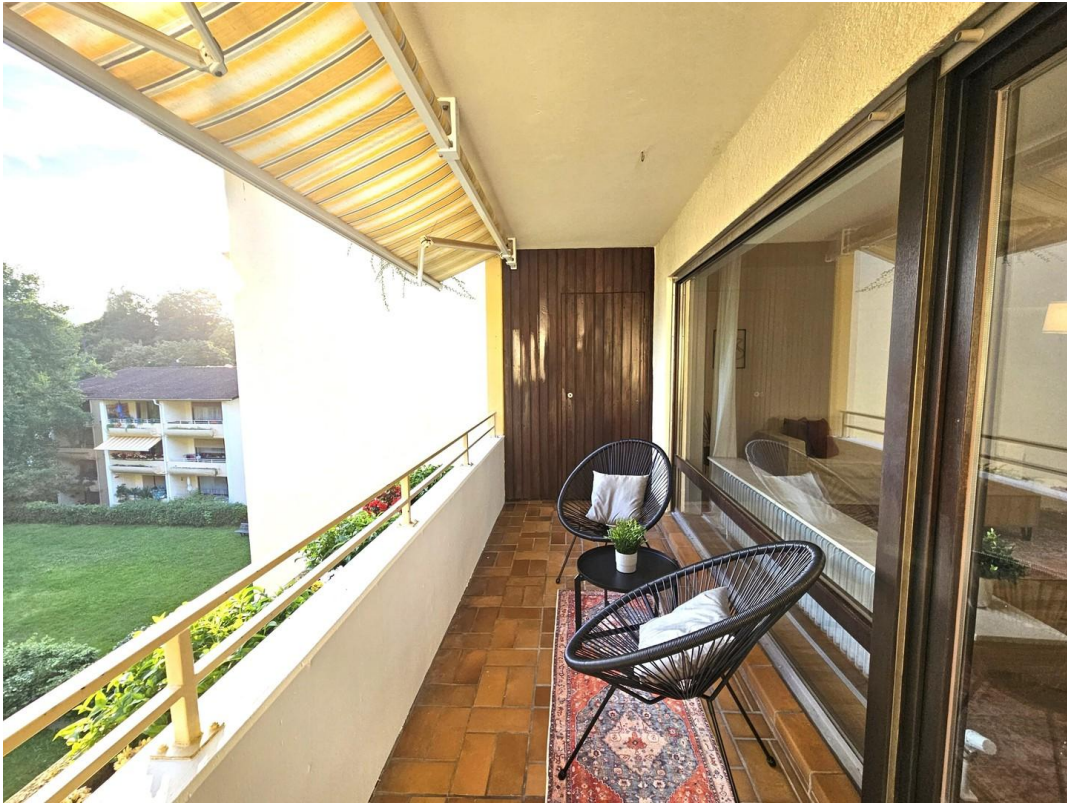


Elternschlafzimmer



Großer Balkon

Exposé - Galerie



Großer Balkon



Ausblick von großem Balkon

Exposé - Galerie



Kleiner Balkon



Wohnungseingangsbereich

Exposé - Galerie

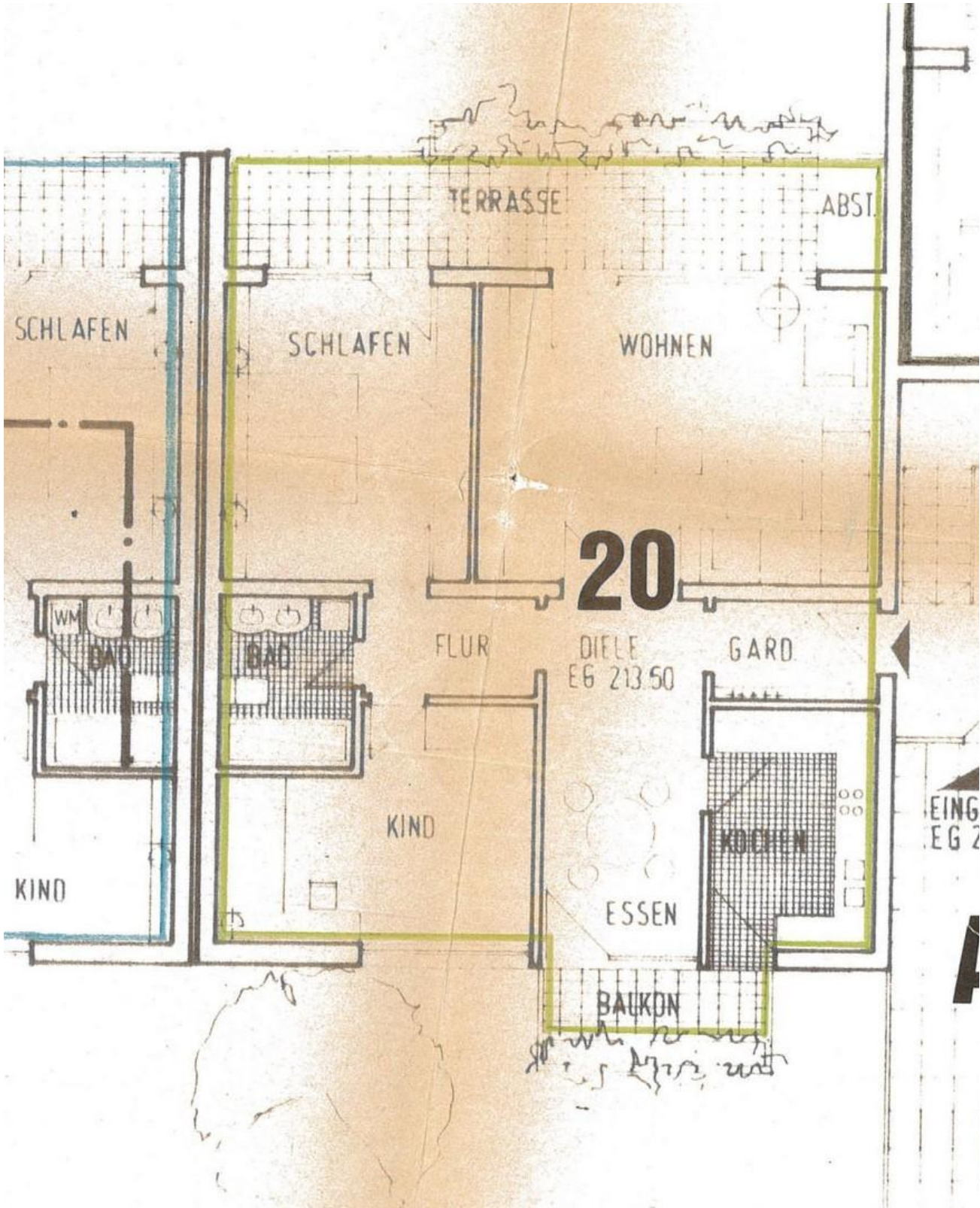


Hauseingangsbereich



Treppen zum Hauseingang

Exposé - Grundrisse

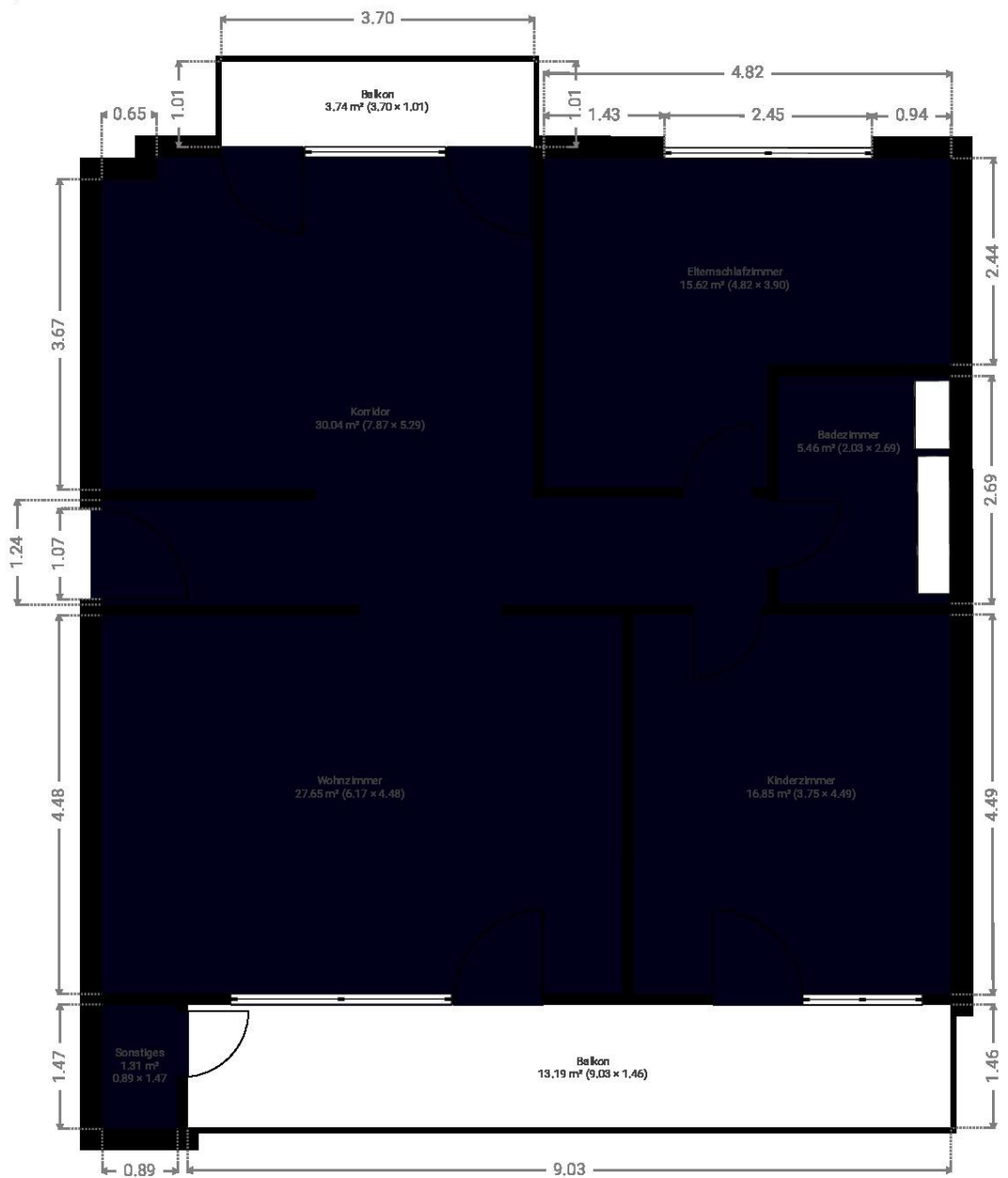


Exposé - Grundrisse

GESAMTFLÄCHE: 113,80 m² · WOHNFLÄCHE: 105,35 m² · ETAGEN: 1 · RÄUME: 6

▼ 2. Stock

GESAMTFLÄCHE: 113,80 m² · WOHNFLÄCHE: 105,35 m² · RÄUME: 6



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPHA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENÄUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0 1 2 3m
1:62

Page 1/1