

Exposé

Wohnung in Baden-Baden / Badenscheuern

Provisionsfrei: Charmante, leerstehende 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Carport in Toplage



Objekt-Nr. **OM-310967**

Wohnung

Verkauf: **324.900 €**

Ansprechpartner:
Jonas Schneider
Telefon: 0173 4246555
Mobil: 0173 4246555

Ortenaustraße 7
76532 Baden-Baden / Badenscheuern
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1951	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	81,41 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	14.900 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese wunderschöne, leerstehende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem attraktiven Mehrfamilienhaus in bester Lage der charmanten Stadt Baden-Baden. Dank des Leerstands haben Sie keinen Stress mit Mietern – Sie können sofort einziehen und sich in Ihrem neuen Zuhause wohlfühlen.

Das gesamte Gebäude wird von einer ordentlichen Hausgemeinschaft bewohnt und durch eine professionelle Hausverwaltung gewissenhaft betreut. Ein Hausmeisterservice übernimmt alle anfallenden Arbeiten, was für zusätzlichen Komfort sorgt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 81,41 m² bietet diese sehr gepflegte Wohnung ausreichend Platz für Ihr neues Zuhause. Die drei Zimmer sowie die moderne, funktionale Raumaufteilung ermöglichen eine optimale Nutzung des Raumes. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ideal für entspannte Stunden. Das geräumige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zu einem schönen Balkon, perfekt für gemütliche Abende im Freien.

Die Küche hat einen praktischen Zugang zur Loggia, die sich hervorragend für ein entspanntes Frühstück mit Kaffee oder Tee eignet.

Besonders erwähnenswert ist die 2022 erneuerte Gaszentralheizung im Gebäude, die für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.

Zur Wohnung gehört ein Carport, der für 14.900 € zusätzlich erworben werden muss. Die Zufahrt erfolgt bequem über die eigene Hoffläche. Im Kellergeschoss stehen Ihnen ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung, die den Alltag noch angenehmer gestalten.

Der Verkaufspreis der Wohnung beträgt 324.900 EUR, zuzüglich 14.900 EUR für das Carport.

Ausstattung

Die 3-Zimmer-Wohnung lässt sich in folgende Bereiche unterteilen:

Flur/Diele: Der großzügige Eingangsbereich heißt Sie willkommen und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum.

Bad: Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet alles Notwendige für Ihren Komfort.

Küche: Der Raum für die Küche ist ideal für die Gestaltung Ihrer Traumküche. Hier haben Sie die Möglichkeit, eine Küche ganz nach Ihren Vorstellungen einzubauen. Besonders praktisch: Von der Küche aus gelangen Sie direkt in die Loggia, die sich hervorragend für ein entspanntes Frühstück mit Kaffee oder Tee eignet.

Schlafzimmer: Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und zusätzliche Möbel. Hier können Sie sich perfekt entspannen und zur Ruhe kommen.

Kinderzimmer/Büro: Dieses geräumige Zimmer bietet viel Platz und Flexibilität. Es eignet sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Wohnzimmer/Esszimmer: Der offene Wohn- und Essbereich ist der Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick auf die Umgebung und können die frische Luft und die idyllische Atmosphäre in vollen Zügen genießen.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

Sonstiges

Bei Interesse an diesem Objekt übersenden Sie mir bitte eine Kontaktanfrage über das Portal. Ich freue mich darauf, einen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren!

Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten und sicherzustellen, dass die Immobilie Ihren finanziellen Rahmen erfüllt, bitten wir Sie, zur Besichtigung eine gültige Finanzierungsbestätigung mitzubringen. So können Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bestätigen und den Kaufprozess nahtlos fortsetzen.

Gerne beantworten wir Ihre weiteren Fragen oder stellen Ihnen zusätzliche Informationen zum Objekt zur Verfügung. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese wundervolle Wohnung zu präsentieren.

Lage

Baden-Baden, die elegante Kurstadt am Rande des Schwarzwalds, bietet eine herausragende Lebensqualität. Diese Wohnung besticht durch ihre exzellente Lage in der schönen Oststadt, nur wenige Gehminuten vom Herzen der Stadt entfernt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und eine Vielzahl an erstklassigen Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar.

Direkt nebenan befinden sich ein Kino und ein Fitnessstudio, was zusätzlichen Komfort bietet und das Freizeitangebot perfekt abrundet. Die schnelle Anbindung an die Autobahn (nur 5 Minuten entfernt) ermöglicht eine unkomplizierte Fahrt in die umliegenden Städte und eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Ideal für junge Paare, die das pulsierende Leben der Stadt genießen möchten, Familien, die ihren Alltag komfortabel gestalten wollen, und Kapitalanleger, die eine wertstabile Investition suchen – diese Wohnung bietet zahlreiche Vorteile.

Baden-Baden vereint den Charme einer historischen Kurstadt mit modernem Komfort. Die Stadt ist bekannt für ihre luxuriösen Thermalbäder, das renommierte Festspielhaus und ihre malerischen Parkanlagen. Die Nähe zur Natur, kombiniert mit den vielfältigen kulturellen Angeboten, macht Baden-Baden zu einem begehrten Wohnort.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die das Beste aus Stadt und Natur kombinieren möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht seitlich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Loggia

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Hausansicht seitlich

Exposé - Galerie



Hausansicht vorne



Carport

Exposé - Galerie



Keller

Exposé - Grundrisse

