

# Exposé

## Wohnung in Baden-Baden

### Helle, geräumige Stadt-Etagen-Wohnung



Objekt-Nr. OM-311352

### Wohnung

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:  
Hausverwaltung-Leitermann

76530 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle, geräumige Stadt-Wohnung in ruhiger Lage. Im Zentrum von Baden-Baden.

Wohnzimmer, Esszimmer,

Schlafzimmer,

Küche, Verbindungszimmer vor der Küche, Büro, Gästezimmer können offen genutzt oder getrennt werden. Badezimmer mit Badewanne, Dusche und 2 Waschbecken. Separates WC mit Waschbecken. Küche mit kleiner Vorratskammer nebenan. 2 große Balkone Süd und West, von 3 Räumen Zugang möglich. Garage im Gebäude. 3 Kellerräume.

## Ausstattung

Die Wohnung hat viele Nutzungsmöglichkeiten und Potenzial. Sie ist gepflegt, Bad renovierungsbedürftig,

je nach Anspruch. Aktuell besteht die Möglichkeit aufgrund eines Wasserschadens in der Küche die neuen Fußböden entweder Naturstein wie bisher, oder Parkett mitzubestimmen. Tapeten können neu gewählt werden, Farbe nach Wunsch. Idealer Zeitpunkt um individuelle Wünsche noch zu ermöglichen. Handwerker stehen zur Verfügung. Im Hause ist ein Treppenlift vorhanden, kann angemietet werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Zentral gelegen. Lage: Zwischen Kurhaus und Festspielhaus. Wenige Schritte zur Allee. Einkaufsmöglichkeit innerhalb 3 Min. fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel in 3 Min. erreichbar. Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Park in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon 1 Wohnzimmer



Balkon 1 Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon 1 Wohnzimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Büro



Wohn-Esszimmer, Blick i. Gästezi

# Exposé - Galerie



Balkon Zugang aus Büro



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Balkon 2 von Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Separates WC



Vorraum vor Küche

# Exposé - Galerie



Vorraum vor Küche



Küche wird saniert

# Exposé - Galerie



Küche, Boden und Fliesen neu



Abstellkammer, Boden/Wände neu

# Exposé - Grundrisse

