

# Exposé

## Wohnung in Baden-Baden

**Sehr freundliche 3-Zi-Whg. in Top-Lage, großer Balkon  
und Einzelgarage - Ihr neues Zuhause wartet!**



Objekt-Nr. **OM-314073**

### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Leiker

76530 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schön geschnittene, gemütliche, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit einem geräumigen Balkon zum Verweilen befindet sich in einer ruhigen Mikrolage in der Weststadt von Baden-Baden. Das Wohnhaus ist ins Grüne mit einem alten Baumbestand eingebettet.

Die Wohnung ist sehr praktisch aufgeteilt. Das Wohnzimmer bietet viel Platz für eine gemütliche Einrichtung und von hier aus gelangt man auf den großen überdachten Balkon. Das Schlafzimmer ist sehr geräumig. Hier lassen sich ein großes Bett und ein großer Kleiderschrank problemlos einrichten.

Ein weiteres Zimmer kann als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche und eine Badewanne und ist mit hochwertigen Badmöbel ausgestattet.

Zu der Wohnung gehört ebenso ein sehr geräumiger Kellerraum mit Tageslicht und eine elektrisch verschließbare Einzelgarage, die im Preis enthalten ist.

Die Wohnung wurde 2018 gründlich renoviert. Neue Fenster (teils elektrisch), modernisiertes und neu ausgestattetes Badezimmer, WC und die Küche. Die moderne Einbauküche ist im Preis enthalten.

2023 wurde das Dach des 5-Parteien-Hauses komplett saniert und die Außenfassade aufgearbeitet und neu gestrichen.

## Ausstattung

- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer
- Zusätzlicher heller und großer gemeinsamer Raum für Waschmaschinen und zum Wäschetrocknen
- Elektrisch verschließbare Garage und weitere Parkmöglichkeiten in der Wohnanlage

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Weststadt von Baden-Baden und ist schnell über die Europastraße erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal und man erreicht schnell die A5.

Von der Wohnung aus erreicht man in wenigen Gehminuten die Innenstadt von Baden-Baden. Einkaufsgeschäfte, Cafés und Restaurants liegen in naher Umgebung. Grüne Parks und herrliche Spaziermöglichkeiten befinden sich ebenso in unmittelbarer Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	172,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

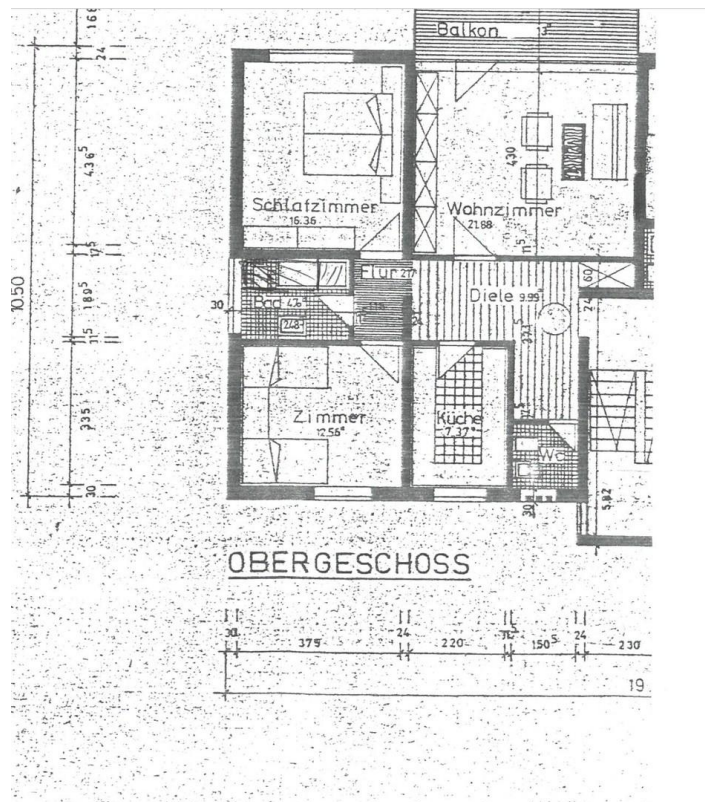


# Exposé - Galerie

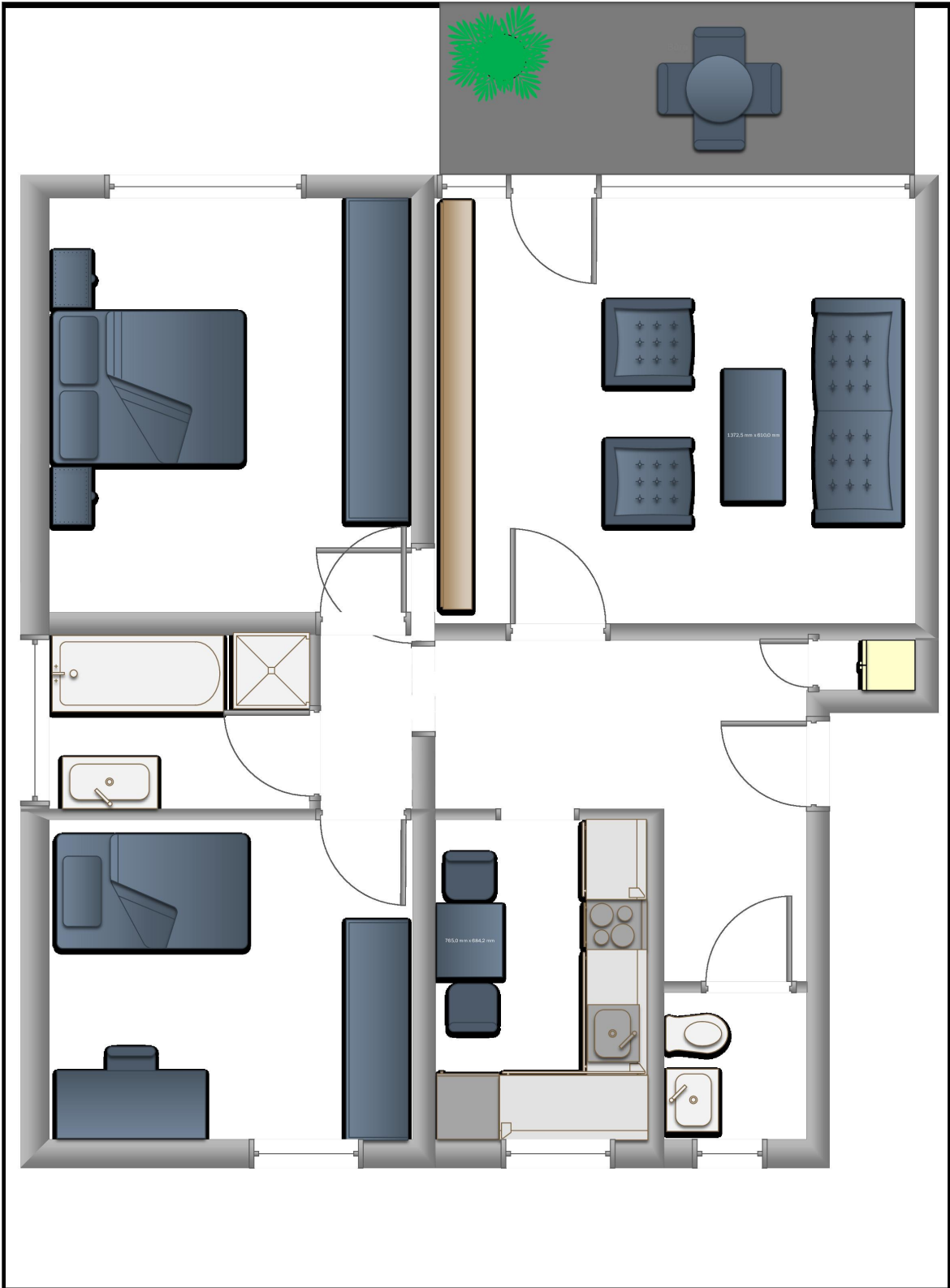




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Wohnen in Baden-Baden

Account # 21

