

# Exposé

## Wohnung in Baden-Baden

### Energetisch neu sanierte 46qm Wohnung mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-314353

#### Wohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jan-Jonas Zimmer

Umwegerstr. 135  
76534 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Mietsicherheit	1.800 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	1. OG
Nebenkosten	140 €	Garagen	1
Heizkosten	80 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Moderne Eleganz mit grünem Garten-Traum

Stellen Sie sich vor, Sie betreten eine lichtdurchflutete, 46 m<sup>2</sup> große Wohnung, die frisch sanierte Eleganz und moderne Annehmlichkeiten miteinander verbindet. Hier, in diesem liebevoll erneuerten Rückzugsort, erwartet Sie nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensstil.

Durch die neuen, bodentiefen und dreifach verglasten Fenster wird nicht nur Energie gespart, sondern schafft das Licht auch eine einladende Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Der Holzbalkon, der ebenfalls renoviert wurde, bietet Ihnen einen perfekten Ort, um den Blick in den grünen Garten zu genießen. Kein Straßenlärm stört Sie. Der gesamte Garten wird gerade umgestaltet und eine persönliche Garten-Parzelle wird für Sie in Planung sein – Ihre persönliche grüne Oase, die zum Entspannen und Gärtnern einlädt.

Zusätzlich zu all diesen Annehmlichkeiten verfügt die Wohnung über einen Garagenstellplatz sowie einen praktischen Abstellraum und einen Hauswirtschaftsraum. Hier finden Sie genug Platz für all Ihre Utensilien, damit Ihr neues Zuhause immer aufgeräumt und einladend bleibt.

Mit einem neu installierten energetischen Heizsystem ausgestattet, genießen Sie nicht nur Komfort und Wärme, sondern tragen auch aktiv zum Umweltschutz bei. Dieses Zuhause ist nicht nur eine Investition in Ihre Zukunft, sondern auch in eine nachhaltige Lebensweise.

Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Design, hochwertiger Ausstattung und einem klaren Fokus auf Energieeffizienz begeistern. Diese frisch sanierte Wohnung wartet auf Sie – kommen Sie vorbei und fühlen Sie sich wie zuhause!

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus. Das Haus liegt ruhig und idyllisch, umgeben von einer malerischen Landschaft, die Ihnen bei klarem Wetter einen atemberaubenden Blick auf die Rheinebene bis hin zum Straßburger Münster bietet. Es ist der perfekte Ort, um die Seele baumeln zu lassen und den einzigartigen Panoramablick tagtäglich zu genießen oder nach einem langen Arbeitstag einen Spaziergang durch die Rebberge zu machen.

Kürzlich wurde das gesamte Gebäude vollständig überholt. Bei dieser umfassenden Sanierung wurde großer Wert auf energetisches und sicheres Wohnen gelegt, damit Sie sich in Ihrem Zuhause rundum wohlfühlen können. Die energetischen Maßnahmen sorgen nicht nur für niedrige Energiekosten bei Ihnen als Mieter, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima und ein gutes Gewissen in Bezug auf die Umwelt.

Besonders charmant ist die liebevolle Erhaltung des ursprünglichen Designs des Hauses. Die vielen Holzelemente schaffen eine warme und einladende Atmosphäre, die den Charakter des Hauses bewahrt und modern interpretiert. Hier erleben Sie eine harmonische Verbindung aus Geschichte und zeitgemäßem Wohnstil.

## Ausstattung

Die echten Highlights dieser Wohnung sind die modernen Ausstattungsmerkmale: Das neue Bad ist klein aber fein und lässt mit hochwertigen Möbeln von Duravit und eleganten Hansgrohe Armaturen keine Wünsche offen.

Die individuell gestaltete Einbauküche mit hochwertigen Küchengeräten (aus hygienischen Gründen stellen wir keinen Kühlschrank) verbindet Funktionalität mit Stil – dieser Raum wird das Herzstück Ihrer Wohnung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bei Bedarf können wir gemeinsam mit Ihnen weitere Ausstattungsmerkmale besprechen, wie beispielsweise die Installation einer E-Wallbox. So stellen wir sicher, dass Ihre Anforderungen optimal erfüllt werden und keine Wünsche offenbleiben.

Wir sind bestrebt, das Haus und Grundstück weiterzuentwickeln und freuen uns darauf, neue Mieter willkommen zu heißen, die Ästhetik, Natur und Umwelt schätzen. Gemeinsam schaffen wir ein Wohnumfeld, das nicht nur komfortabel, sondern auch nachhaltig ist. Lassen Sie uns gemeinsam an einem Lebensraum arbeiten, der Ihre Bedürfnisse erfüllt und gleichzeitig die Schönheit der Umwelt bewahrt.

## Lage

Idyllischer Vorort Varnhalt – Ihr Rückzugsort in der Nähe von Baden-Baden

Willkommen in Varnhalt, einem charmanten Vorort von Baden-Baden, der Ihnen die perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Stadt bietet. Hier genießen Sie die Ruhe und Beschaulichkeit eines kleinen Ortes, während Sie gleichzeitig in wenigen Minuten das pulsierende Leben der Stadt erreichen können.

Die Wohnung liegt nur zwei Gehminuten von der nächsten Bushaltestelle entfernt, was Ihnen eine bequeme und schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht. Der Stadtkern von Baden-Baden ist lediglich ca. 7 km entfernt und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie kulturellen Highlights.

Darüber hinaus profitieren Sie von der hervorragenden Versorgungslage in Varnhalt: Mediziner, Apotheken, ein Supermarkt und ein Bäcker sind alle in weniger als 2 km Entfernung zu finden. So haben Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in unmittelbarer Nähe und genießen gleichzeitig die Vorzüge eines ruhigen Wohnorts.

Der Bahnhof Baden-Baden ist in ca. 9 km zu erreichen, was Ihnen zusätzlich die Möglichkeit bietet, bequem in andere Städte zu reisen oder die Annehmlichkeiten der Zugverbindung zu nutzen. Für Reisende ist der Flughafen Baden Airport nur ca. 13 km entfernt und bringt Sie einfach und komfortabel an Ihr gewünschtes Ziel.

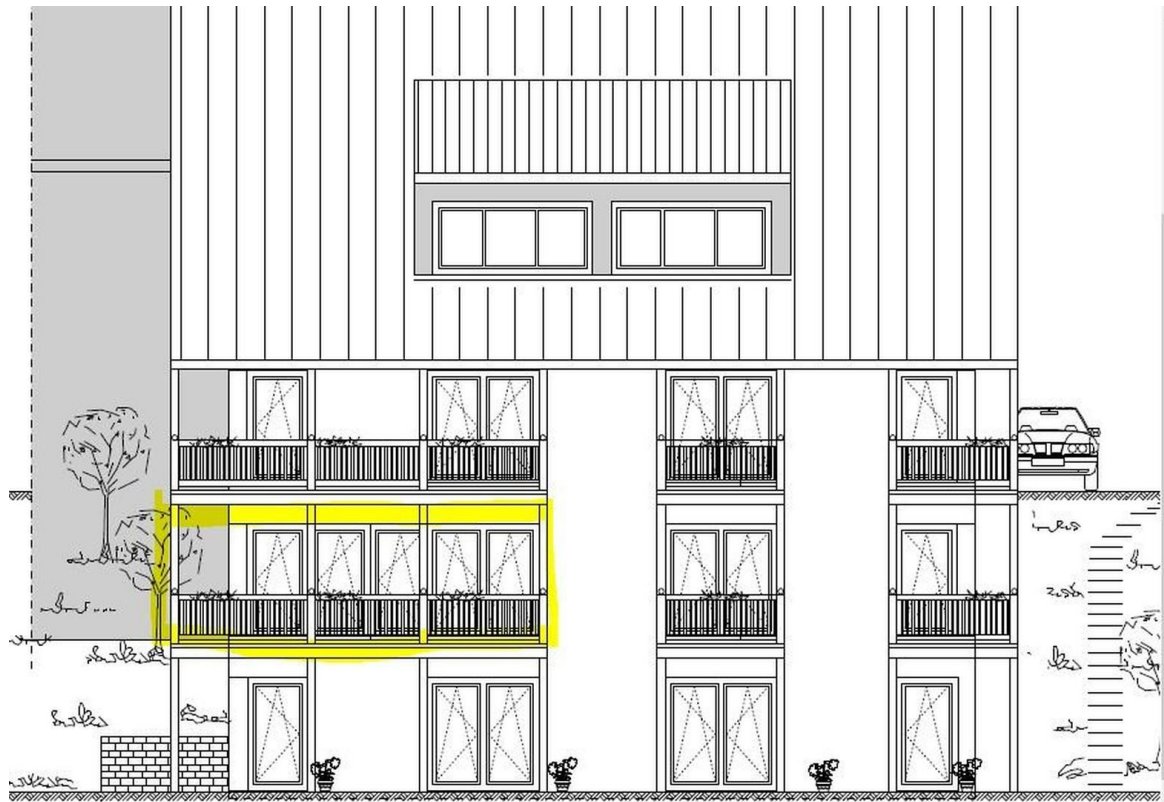
Varnhalt selbst zeichnet sich durch seine idyllische Lage und eine hohe Lebensqualität aus. Umgeben von Weinbergen und der wunderschönen Natur des Schwarzwalds, bietet der Ort zahlreiche Wander- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Genießen Sie die Ruhe und finden Sie Ihre persönliche Oase, während Sie gleichzeitig die Vorzüge einer Stadt wie Baden-Baden in unmittelbarer Nähe haben.

Erleben Sie das Beste aus beiden Welten – die Ruhe und Idylle von Varnhalt gepaart mit der kulturellen Vielfalt des berühmten von Baden-Baden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ansicht 2



Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche, Essen u. HWR

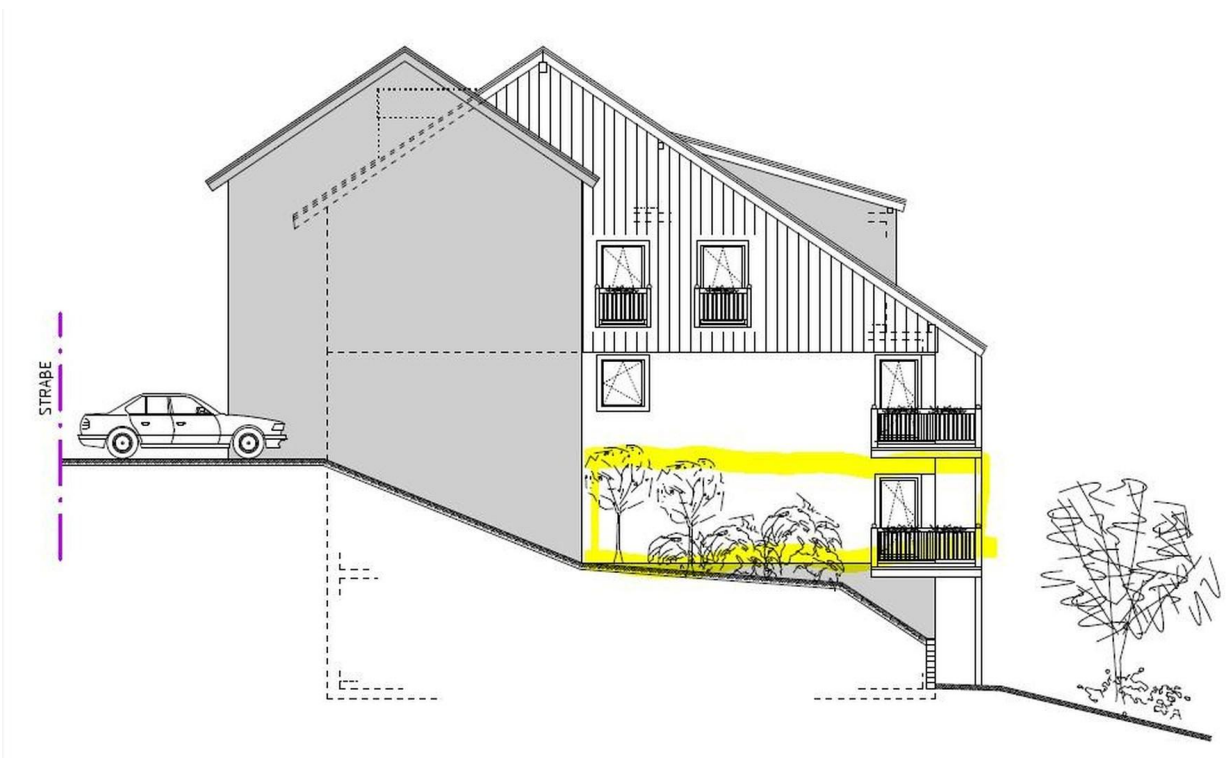


Bad u. Dusche

# Exposé - Galerie



Bad



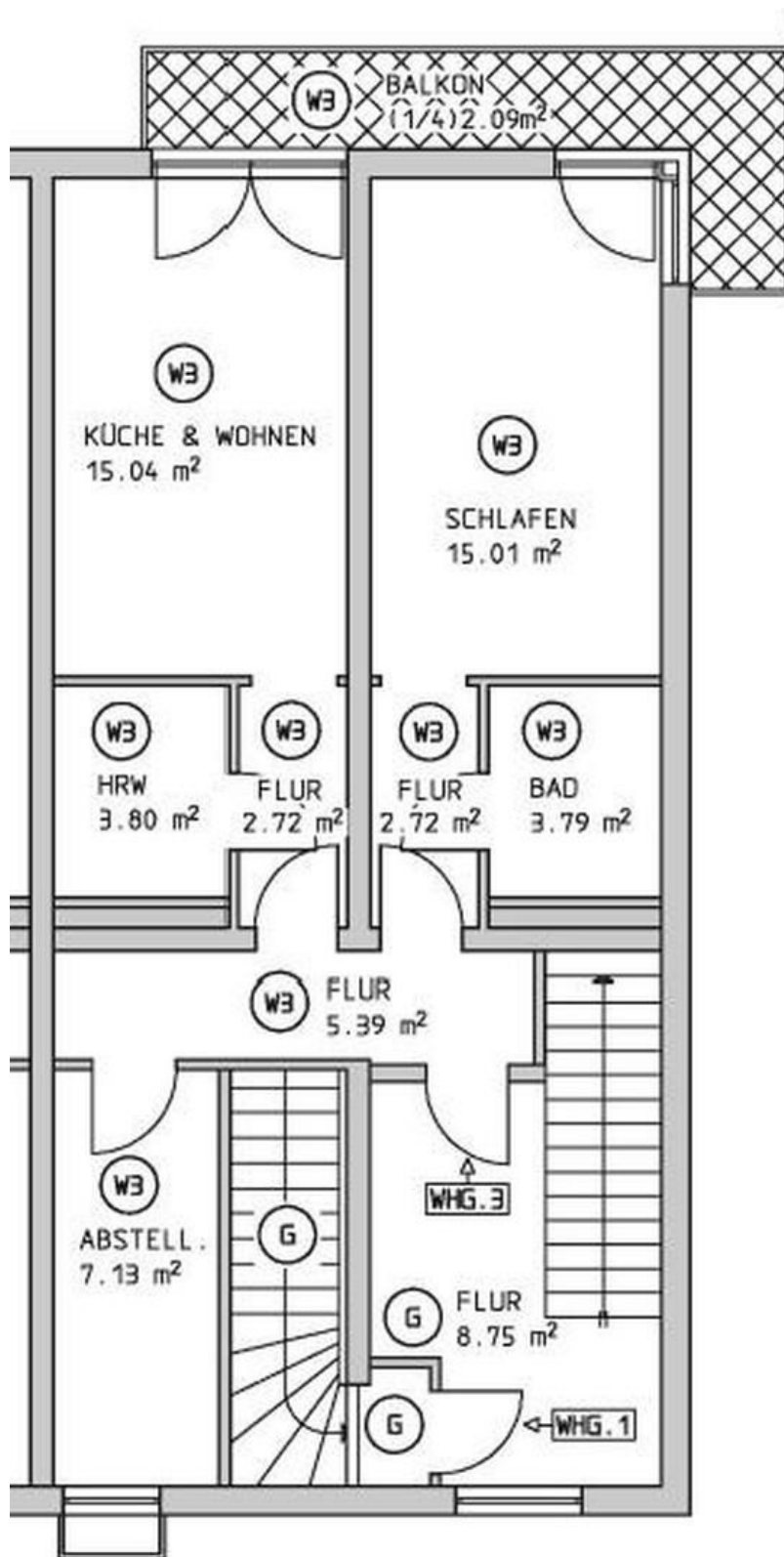
Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Ansicht Haus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss