

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Baden-Baden Zweizimmerwohnung in Baden-Baden



Objekt-Nr. OM-320805

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **245.000 €**

76534 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	81,66 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	81,66 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	3.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	310 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer aus 5 Häusern mit insgesamt 44 Wohnungen bestehenden Wohnanlage. Sie verfügt über 1 Schlafzimmer, 1 großes Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, Bad mit Duschbadewanne, Abstellkammer und Terrasse mit angrenzender Sondernutzungsfläche. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz. Der Erwerb weiterer Stellplätze im Freien, die als Sondernutzungsfläche ausgewiesen sind, ist möglich. Die Anlage verfügt über eine neue Heizungsanlage (Inbetriebnahme 12/23) und eine neue PV-Anlage mit Volleinspeisung. Der Ertrag fließt komplett in die Rücklage.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

## Lage

Die Wohnanlage liegt in einem Stadtteil von Baden-Baden am Fuße des Schwarzwalds in ruhiger Lage, umgeben von Natur.

### **Infrastruktur:**

Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

