

Exposé

Wohnung in Baden Baden

4-Zimmer-Wohnung in Baden-Baden - Erstbezug nach Renovierung *Provisionsfrei*



Objekt-Nr. OM-321728

Wohnung

Verkauf: **388.000 €**

Ansprechpartner:
KVLB Services GmbH

Weinbergstraße 60
76530 Baden Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	104,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	243 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen eine sehr gut geschnittene, moderne und geräumige 3-Zimmer-Wohnung (potenziell 4-Zimmer) anbieten zu können.

Erstbezug nach Sanierung im Frühjahr/Sommer 2024:

- Neue Türen und Türzargen
- E-Check in der gesamten Wohnung
- neue Bodenbeläge variieren zwischen modernen Fliesen im Grauton in Bad/WC + schönem Parkettboden in den übrigen Räumen

Aktuell gibt es 3 Zimmer in der Wohnung, es gibt aber die Möglichkeit ein weiteres Zimmer im Essbereich zu platzieren. Dieses würde sich im Kostenrahmen des aufgerufenen Preises bewegen und würde keine Mehrkosten verursachen.

Weitere Informationen

- zwei Balkone laden zum Verweilen ein
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- inkl. Tiefgaragenplatz
- abschließbarer Kellerraum im Untergeschoss des Gebäudes
- gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum im Keller des Hauses, alternativ ist ein Anschluss im Badezimmer
- Hausgeld: ca. 243 EUR/Monat (inkl. 34,24 EUR Rücklage)

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Überzeugen Sie sich selbst von dieser gut geschnittenen 3-Zimmer-Wohnung.

Es kann ab sofort mit den ersten Besichtigungen begonnen werden.

+++ Bitte geben Sie bei Anfragen immer Ihre Adresse und Telefonnummer an! So können wir eine schnelle Kontaktaufnahme und einen reibungslosen Ablauf gewährleisten. +++

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Angaben gemäß § 5 DDG

KVLB Invest GmbH

Allee 40

74072 Heilbronn

Tel.: 07131/6188375

Vertreten durch:

Ilja Valikov

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Stuttgart

Registernummer: B 783884

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27a Umsatzsteuergesetz: DE352606183

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Baden-Baden, in der Weinbergstraße 60. Dieser ruhige und dennoch zentrale Stadtteil bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. In wenigen Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum, das für seine mondäne Architektur, die weltberühmte Caracalla-Therme sowie die exklusiven Einkaufsstraßen bekannt ist.

Die Lage besticht durch eine exzellente Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Restaurants sind bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie flexibel und schnell in alle Teile der Stadt gelangen.

Erholungsmöglichkeiten bieten die zahlreichen Parks und Grünanlagen von Baden-Baden, die sich in unmittelbarer Umgebung befinden. Der nahegelegene Schwarzwald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein und bietet einen hohen Freizeitwert für Naturliebhaber.

Baden-Baden zeichnet sich durch sein kulturelles Angebot aus: Das Festspielhaus, die Museen und das Kurhaus bieten zahlreiche Veranstaltungen und Events. Auch Familien profitieren von der hervorragenden Lage mit einer Vielzahl an Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer

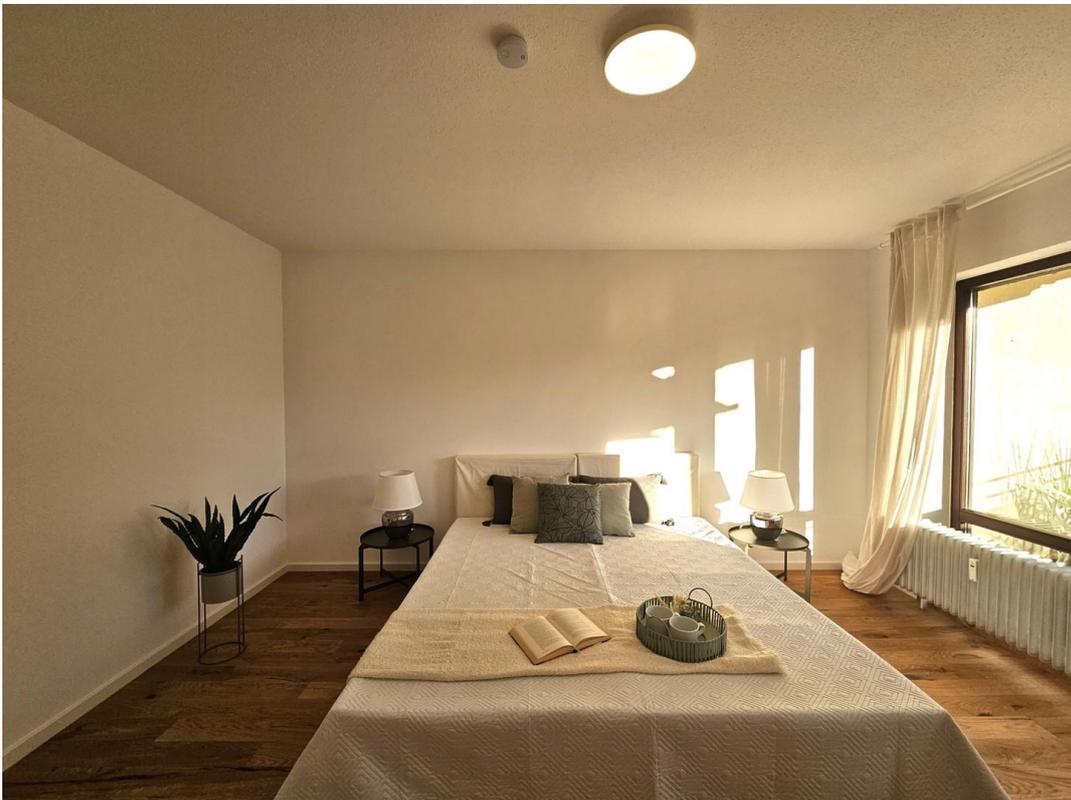


Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie

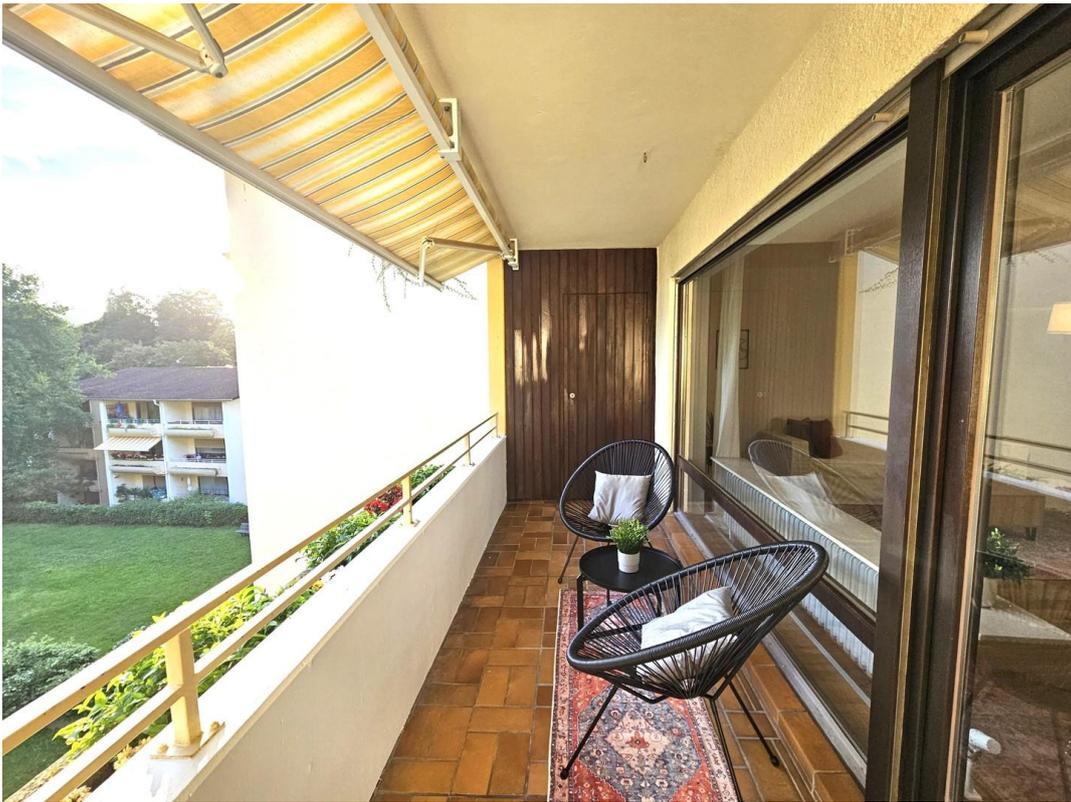


Schlafzimmer 2



Großer Balkon

Exposé - Galerie



Großer Balkon



Ausblick Balkon

Exposé - Galerie



Kleiner Balkon



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Hauseingang



Hausansicht

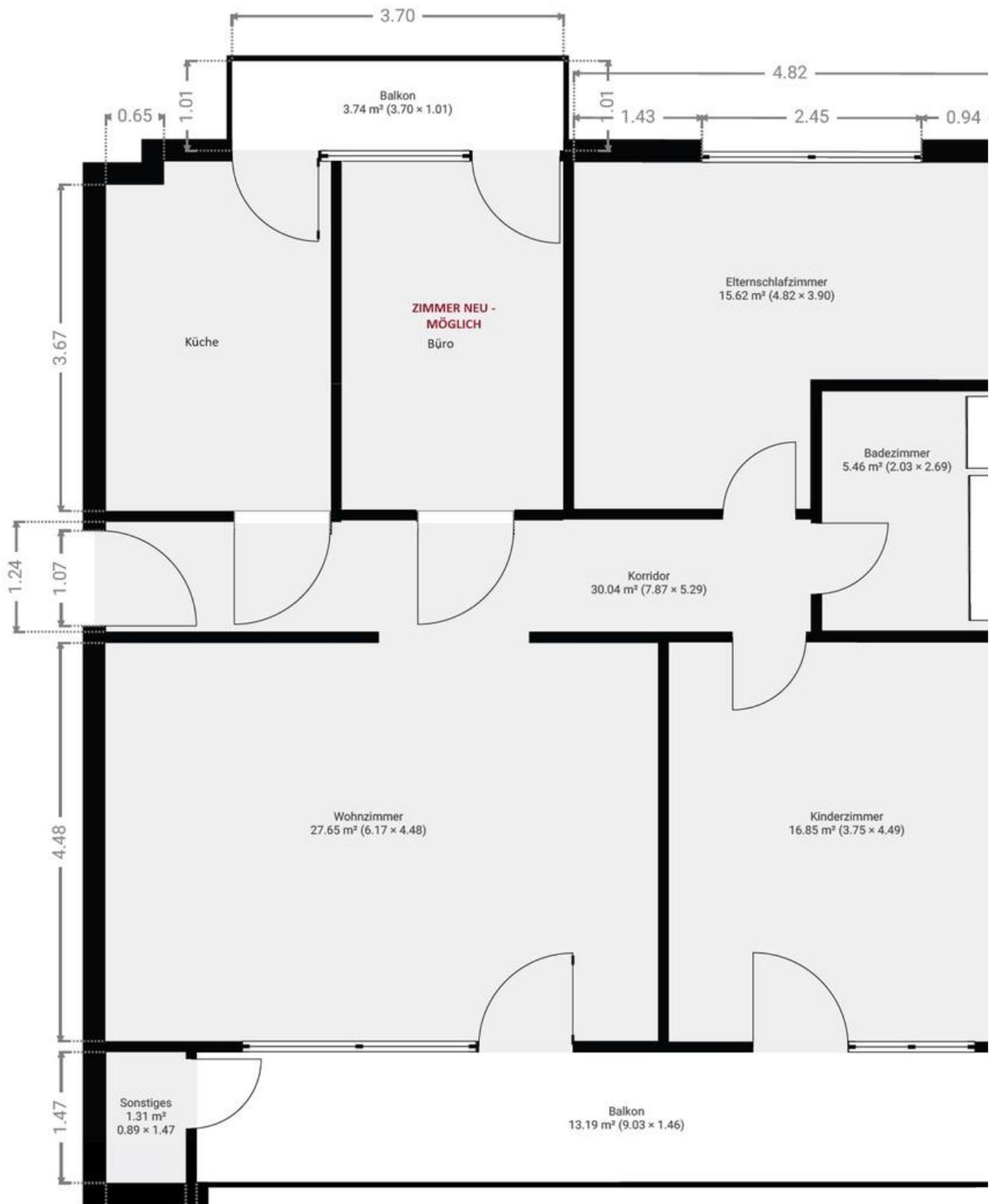
Exposé - Grundrisse



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLISSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

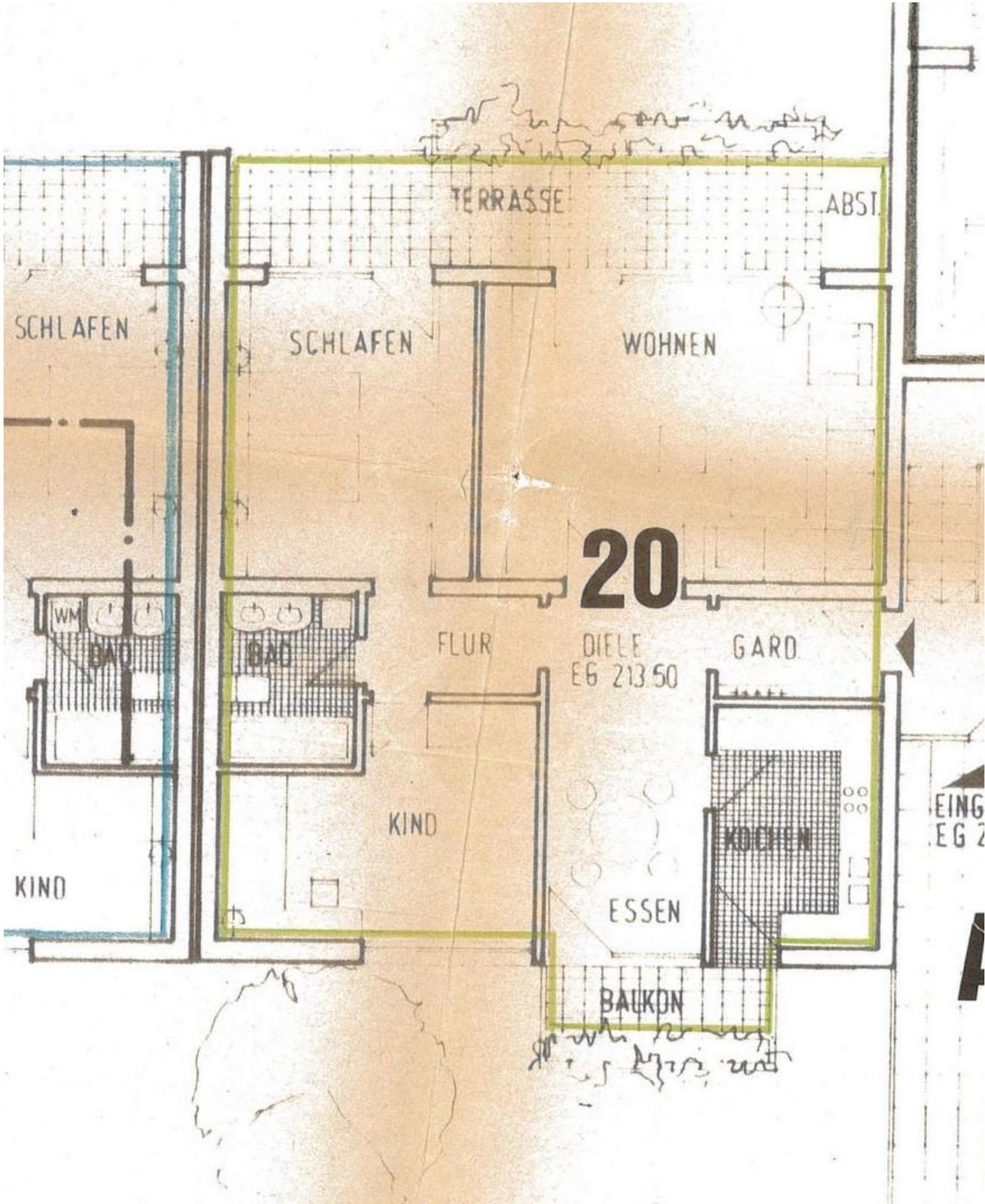
Grundriss - aktuell

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Simulation

Exposé - Grundrisse



Grundriss