

## 76532 Baden-Baden / Oos

# Großzügige 4-Zimmer-Wohlfühlwohnung mit sonnigem Balkon und besonderem Raumgefühl in Baden-Baden Oos



Kaufpreis

**410.000 €**

Wohnfläche

**134,87 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

**Ihr Ansprechpartner**

**Schürer & Fleischer  
Immobilien GmbH & Co.  
KG**

Filiale Baden-Baden Wohnen

072513060600

info@schuerrerr-fleischer.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 134,87 m <sup>2</sup> |
| separate WCs        | 1                     |
| Zimmer              | 4                     |
| Balkone / Terrassen | 2                     |
| Badezimmer          | 1                     |
| Schlafzimmer        | 2                     |
| Stellplätze         | 1                     |
| Grundstücksfläche   | 479 m <sup>2</sup>    |
| Wohneinheiten       | 3                     |

### Preise & Kosten

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Kaufpreis           | 410.000 €                          |
| Aussen-<br>Courtage | 3,57 % inkl. gesetzlicher<br>MwSt. |
| Kaufpreis / qm      | 3.336,55 €                         |

### Energieausweis

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Art              | Bedarf      |
| Wertklasse       | G           |
| Gebäudeart       | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 213.70      |

### Zustand

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Baujahr       | 1973                  |
| Zustand       | renovierungsbedürftig |
| Verkaufstatus | offen                 |

### Ausstattung

|                |                |
|----------------|----------------|
| Bad            |                |
| Küche          | Einbauküche    |
| Bauweise       | Massivbauweise |
| Gäste-WC       | ja             |
| Kabel / Sat-TV | ja             |
| unterkellert   | JA             |
| Stellplatzart  | Garage         |

### Objekt-Titel

Großzügige 4-Zimmer-Wohlfühlwohnung mit sonnigem Balkon und besonderem Raumgefühl in Baden-Baden Oos

### Lage-Beschreibung

Schöne, ruhige Lage mit mehreren Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft.

### Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Etagenwohnung in Baden-Baden Oos überzeugt durch ihre offene Raumwirkung, den angenehmen Lichteinfall und das enorme Potenzial für eine moderne, stilvolle Neugestaltung. Schon beim Betreten spürt man die Weitläufigkeit und die besondere Wohnatmosphäre, die sich durch die durchdachte Aufteilung und die großen Fensterflächen entfaltet.

.....  
Online-ID:  
FANZSLSB  
.....

Objekt-Nr.:  
214205  
.....



**vr-wohnen.de**  
**Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken**

Der Wohnbereich präsentiert sich hell und einladend und eröffnet einen schönen Blick ins Grüne. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim Ausklang eines langen Tages mit Blick in die ruhige Umgebung, dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum auf sehr angenehme Weise und schafft eine kleine private Oase.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als ruhiger Rückzugsort, als stilvolles Homeoffice oder als liebevoll eingerichtetes Kinderzimmer, hier lassen sich individuelle Wohnideen hervorragend umsetzen.

Ein besonderes Highlight ist das außergewöhnlich gestaltete Badezimmer. Es ist in drei separate Bereiche gegliedert und wirkt dadurch sehr großzügig und komfortabel. Durch die Helligkeit und die vorhandenen Fenster entsteht eine freundliche, angenehme Atmosphäre. Die begehbare Dusche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und unterstreicht den modernen Charakter dieses Bereichs.

Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, was den Alltag und den Empfang von Besuchern deutlich komfortabler gestaltet. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet eine solide Grundlage, um eine moderne Kochlandschaft nach eigenen Vorstellungen zu realisieren.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Kellerbereich, der wertvollen Stauraum schafft und für Ordnung sorgt.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen mit Blick für Möglichkeiten. Sie bietet die perfekte Basis, um ein ganz persönliches Zuhause mit viel Stil, Charme und Wohnqualität zu schaffen. Gleichzeitig ist sie auch für Kapitalanleger äußerst interessant, da Lage, Größe und Grundriss eine nachhaltige Vermietbarkeit versprechen.

## **sonstige Angaben**

---

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)

## Impressionen



