



## 76530 Baden-Baden

Ihr neues Zuhause: Helle Etagenwohnung mit Balkon und Platz für individuelle Ideen



**495.000 €**

Kaufpreis

**93,49 m²**

Wohnfläche

**739 m²**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Baden-Baden Wohnen  
Tel.: 00497221970870  
[info@schuerrerr-fleischer.de](mailto:info@schuerrerr-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 93,49 m² |
| Grundstücksfläche   | 739 m²   |
| Zimmer              | 4        |
| Schlafzimmer        | 2        |
| Badezimmer          | 1        |
| Balkone / Terrassen | 1        |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1953     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 495.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 6.525,18 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 23.01.2029  |
| Baujahr (Haus)            | 1953        |
| Wertklasse                | F           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 178.00      |
| Primär-Energieträger      | GAS         |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Bidet ✓

Wanne ✓

Fenster ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Dachform

Walmdach ✓



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Etagenwohnung, erbaut im Jahr 1953, strahlt durch ihre solide Bauweise und den gepflegten Zustand sofort Behaglichkeit und Wärme aus. Schon beim Betreten spürt man die harmonische Verbindung von zeitloser Architektur, gemütlichem Ambiente und einem Raum, der dazu einlädt, sich sofort zu Hause zu fühlen.

Die Wohnung bietet drei großzügige und einladende Zimmer, die durch ihre durchdachte Aufteilung sowohl Komfort als auch Flexibilität gewährleisten. Zwei helle Schlafzimmer laden zum Entspannen und Wohlfühlen ein – hier finden Sie Raum für ruhige Nächte, gemütliche Stunden und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer: Es ist hell und freundlich gestaltet, wartet jedoch auf Ihre persönliche Handschrift. Die Renovierung bietet die ideale Gelegenheit, es ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten – sei es mit modernen Fliesen, einer eleganten Badewanne oder einer stilvollen Dusche. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und einen ganz persönlichen Rückzugsort schaffen, der genau Ihren Vorstellungen entspricht.

Ein weiteres Highlight ist der Balkon, der zu erholsamen Stunden im Freien einlädt. Ob ein ruhiger Morgenkaffee, entspannte Lesestunden oder laue Abende unter freiem Himmel – dieser kleine Rückzugsort bietet Ihnen ein Stück Natur mitten im Alltag.

Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen praktischen Kellerraum, der wertvollen Stauraum schafft und für Ordnung sorgt. So bleibt Ihr Zuhause aufgeräumt und übersichtlich, während Sie sich ganz auf Ihr Wohlbefinden konzentrieren können.

Diese Wohnung ist mehr als nur Wohnraum – sie ist ein Ort, an dem Sie Ihre Ideen verwirklichen, zur Ruhe kommen und jeden Tag genießen können. Mit ihrem einladenden Charme, den großzügigen Zimmern und den Gestaltungsmöglichkeiten im Badezimmer bietet sie die perfekte Mischung aus Komfort, Individualität und Wohnlichkeit.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Atmosphäre begeistern – ein Angebot, das Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr persönliches Traumzuhause zu schaffen.

## Lage

Schöne, ruhige Wohnlage mit mehreren Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft

## 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)











