



## 76534 Baden-Baden / Lichtental

Solide Kapitalanlage mit Perspektive: Gepflegte, großzügig gestaltete Wohnung in guter Wohnlage



**255.000 €**

Kaufpreis

**81,74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1001 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81,74 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.001 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	17

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	255.000 €
Kaufpreis / qm	3.119,65 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	9.720 €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.01.2028
Baujahr (Haus)	1975
Energieverbrauchskennwert	166.00
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GAS



## Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Diese charmante Etagenwohnung überzeugt durch ihre solide, massive Bauweise und einen sehr gepflegten Gesamtzustand. Sie vereint klassischen Wohnkomfort mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und spricht sowohl Kapitalanleger als auch zukünftige Eigennutzer gleichermaßen an.

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen, freundlichen Zimmern. Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Platz zur individuellen Entfaltung und sorgt für eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das gut ausgestattete Badezimmer ergänzt den Wohnkomfort ideal.

Die funktionale Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein und bildet einen zentralen Treffpunkt im Alltag. Von hier aus sowie vom Wohnbereich gelangen Sie auf die Balkone, die dieser Wohnung einen ganz besonderen Mehrwert verleihen: Insgesamt stehen Ihnen zwei schöne Balkone direkt oberhalb des Grobbachs und eine Terrasse zur Verfügung. Das sanfte Plätschern des Wassers schafft eine besonders entspannte und angenehme Atmosphäre – ein idealer Ort, um zur Ruhe zu kommen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Stauraum durch die Unterkellerung des Gebäudes – praktisch und im Alltag äußerst wertvoll.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnung seit vielen Jahren zuverlässig vermietet ist. Dadurch bietet sie Kapitalanlegern eine attraktive und stabile Einnahmequelle. Gleichzeitig eröffnet sich für zukünftige Eigennutzer eine interessante Perspektive, mittelfristig ein gepflegtes Zuhause in gewachsener Umgebung zu übernehmen.

Zwei nebeneinander liegende Tiefgaragenstellplätze sind im Angebotspreis enthalten und runden das Gesamtkonzept sinnvoll ab.

Insgesamt handelt es sich um eine vielseitige Immobilie mit nachhaltigem Potenzial – sowohl als renditestarke Kapitalanlage als auch als zukünftiger Lebensmittelpunkt. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich ein Stück Lebensqualität!

## Lage

Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer ruhigen, gewachsenen 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)







