



**76534 Baden-Baden / Varnhalt**

**Charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten und Balkon**



**250.000 €**

Kaufpreis

**81,95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1121 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

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	81,95 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.121 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohneinheiten	6

**Allgemeine Infos**

vermietet	✓
-----------	---

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	250.000 €
Kaufpreis / qm	3.408,11 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	9.120 €

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	16.04.2035
Baujahr (Haus)	1971
Energieverbrauchskennwert	93.94
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---



## Beschreibung

Diese großzügige und gepflegte Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Massivbauweise. Mit einer Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> bietet sie ein behagliches Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei komfortable Schlafzimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Das funktional und modern gestaltete Badezimmer sorgt für maximalen Komfort im Alltag. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der direkte Zugang über den Balkon in den Garten. Genießen Sie sonnige Tage im Grünen, sei es beim entspannten Frühstück im Freien oder bei geselligen Grillabenden mit Familie und Freunden. Zusätzlich bietet ein Balkon eine weitere Möglichkeit zum Verweilen und Entspannen.

Der Zustand ist äußerst gepflegt, da die Wohnung 2014 umfassend saniert und seitdem in einem sehr guten Zustand erhalten wurde. Das Dach des Gebäudes wurde erst 2024 erneuert, was zusätzliche Sicherheit und ein modernes Wohngefühl bietet.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigener Keller, der Platz für selten genutzte Gegenstände, Sportequipment oder saisonale Dekoration bietet.

Aktuell ist die Wohnung vermietet, was sie besonders attraktiv für Kapitalanleger macht. Die bestehende Mieteinnahme stellt eine sichere Rendite dar und bietet eine stabile Einkommensquelle.

## Lage

Schöne, ruhige Wohnlage mit weiteren 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)







