



## 76571 Gaggenau

# Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Klimaanlage, Tiefgaragenstellplatz und Gartennutzung



**329.000 €**

Kaufpreis

**95,37 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

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	95,37 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2

### Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
Kaufpreis / qm	3.449,72 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	08.03.2029
Baujahr (Haus)	1978
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	110.90



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---



## Beschreibung

---

Diese attraktive Eigentumswohnung in Gaggenau vereint modernes Wohnen, großzügige Platzverhältnisse und ein gepflegtes Wohnambiente. Auf rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer. Damit bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Die massiv gebaute Wohnung befindet sich in einem modernisierten Zustand und überzeugt durch ihre gehobene Ausstattungsqualität. Der helle Wohnbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die vorhandene Klimaanlage, die insbesondere an warmen Sommertagen ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und bietet hohen Komfort im Alltag.

Das Badezimmer wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone: Der sonnige Südbalkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet ideale Voraussetzungen, um entspannte Stunden in der Sonne zu genießen. Ein weiterer Balkon, der direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist, überzeugt durch seine angenehm kühle Lage und schafft insbesondere in den Sommermonaten einen ruhigen Rückzugsort.

Darüber hinaus steht eine Gartennutzung zur Verfügung, die zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet. Im gemeinschaftlichen Außenbereich befindet sich zudem ein Grillplatz, der für gesellige Stunden mit Familie, Freunden oder Nachbarn genutzt werden kann und die hohe Freizeitqualität der Wohnanlage unterstreicht.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Kellerraum, der wertvollen Stauraum schafft und die Funktionalität der Wohnung sinnvoll ergänzt.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Wohnkomfort, moderner Ausstattung und attraktiver Lage in Gaggenau – eine hervorragende Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

## Lage

---

Ruhige und gepflegte Wohnlage im Gaggenauer Stadtteil Ottenau mit gewachsener Wohnbebauung, guter Infrastruktur und hohem Naherholungswert

## 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)











