



## 76530 Baden-Baden

Ab sofort bezugsfrei: 95 m<sup>2</sup>-Eigentumswohnung, 3 Zimmer, 2 Bäder, 2 Loggien und TG-Stellplatz



**260.000 €**

Kaufpreis

**95,1 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4600 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Bruchsal Wohnen

Tel.: 004972513060600

[info@schuerrer-fleischer.de](mailto:info@schuerrer-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95,1 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	4.600 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	260.000 €
Hausgeld	355 €
Kaufpreis / qm	2.607,82 €
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.02.2029
Baujahr (Haus)	1984
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	118.00



## Zustand

Baujahr	1984
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

- Gäste-WC ✓
- seniorenrecht ✓

### unterkellert

- unterkellert ja

### Bauweise

- Massivbauweise ✓

### Befuerung

- Gas ✓

### Fahrstuhl

- Personen-Fahrstuhl ✓

### Dachform

- Satteldach ✓



## Beschreibung

Diese bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage (Baujahr 1984) bietet Ihnen großzügiges Wohnen mit Raum für Ihre eigenen Gestaltungsideen. Schon beim Betreten empfängt Sie eine einladende Diele mit viel Platz für Ihre Garderobe. Das Herzstück der Wohnung ist wohl das geräumige und helle Wohnzimmer mit direktem Durchgang zur großen Küche. Ob Kochinsel, Frühstückstheke oder großer Esstisch – hier gestalten Sie Ihre kulinarische Wohlfühlzone ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen. Von beiden Räumen aus führt der Weg nach draußen auf die gemütliche Loggia mit Aussicht in den grünen Innenhof. Entspannte Stunden lassen sich hier draußen wunderbar wettergeschützt genießen.

Privatsphäre gewährleistet das Hauptschlafzimmer. Es überzeugt mit einer eigenen kleinen Loggia und einem Tageslichtbad en Suite, großzügig ausgestattet mit Wanne und zwei Waschbecken. Ein weiteres, flexibles Zimmer eignet sich perfekt als Kinder-, Gäste- oder Home-Office-Bereich. Direkt nebenan befindet sich das separate Duschbad. Ein echter Pluspunkt: Beide Bäder verfügen über Fenster für natürliches Licht und eine optimale Belüftung.

Ein praktischer kleiner Abstellraum in der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil mit Fenster helfen beim Ordnung halten und sorgen für reichlich Stauraum. Ihr Auto parkt sicher auf dem Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Von dort aus bringt Sie der Personenaufzug barrierearm und komfortabel direkt vor Ihre Wohnungstür.

Die Immobilie besticht durch ihren außergewöhnlichen Schnitt und eine sehr gute Raumaufteilung. Die Bausubstanz ist solide und sehr gepflegt. Da die Innenausstattung nicht mehr dem aktuellen Zeitgeist entspricht, bietet sich Ihnen hier die perfekte Gelegenheit, durch gezielte Modernisierungen – insbesondere der Bäder – Ihre ganz persönliche Traumwohnung entstehen zu lassen.

Könnte das Ihr neues Zuhause sein? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen dieses Schmuckstück gerne bei einer persönlichen Besichtigung.

## Lage

ruhiges Wohnumfeld mit sehr guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung

## 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)





















