



76532 Baden-Baden / Oos

Sonnendurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit traumhafter Dachterrasse und Balkon



325.000 €

Kaufpreis

97 m²

Wohnfläche

1133 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Baden-Baden Wohnen
Tel.: 00497221970870
info@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97 m ²
Grundstücksfläche	1.133 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	325.000 €
Kaufpreis / qm	3.350,52 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.09.2027
Baujahr (Haus)	1975
Energieverbrauchskennwert	100.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

Befuerung

Öl ✓

Dachform

Satteldach ✓



Beschreibung

Dieses Schmuckstück wartet auf seinen Erstbezug nach einer aufwendigen und liebevollen Sanierung im Jahr 2024. Hier verbindet sich moderner Wohnkomfort mit einer durchdachten Architektur und einem besonderen Wohngefühl, welches man bereits beim Betreten der Wohnung spürt.

Die großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung beeindruckt durch ihre klare Raumaufteilung und den optimalen Grundriss, der sowohl Familien als auch Paaren viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Schon beim Eintreten in den hellen Wohnbereich wird man von einer angenehmen Weite und einer warmen, einladenden Atmosphäre empfangen. Die großen Fensterfronten lassen das Tageslicht von morgens bis abends in den Raum strömen und schaffen eine offene, freundliche Stimmung. Zugleich eröffnet sich von hier ein herrlicher Blick auf die umliegende Landschaft, die zu jeder Jahreszeit neue Facetten zeigt – ob im satten Grün des Sommers, im goldenen Licht des Herbstes oder im verschneiten Winterkleid.

Ein besonderes Highlight ist die geschützte Dachterrasse, die sich perfekt für ruhige Momente oder gesellige Stunden eignet. Hier können Sie am Morgen mit einer Tasse Kaffee und den ersten Sonnenstrahlen in den Tag starten oder am Abend bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang in entspannter Atmosphäre genießen. Zusätzlich verfügen Sie über Balkone, die sowohl von der Küche, als auch von den Schlafzimmern und dem Wohnzimmer aus begehbar sind. So lässt sich die Morgensonne beim Frühstück ebenso auskosten wie die Abendsonne nach einem langen Arbeitstag.

Der geräumige Dachstuhl, der ausschließlich über Ihre Wohnung zugänglich ist, bietet Ihnen weitere Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Hobbyraum, Atelier, Stauraum oder als künftige Ausbaureserve – hier haben Sie Raum für Ihre Ideen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, die Sie separat erwerben, aber im Kaufpreis schon enthalten ist. Zusätzlich gibt es noch einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Dinge bietet.

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist ein Ort, an dem Sie ankommen, sich wohlfühlen und Ihren ganz eigenen Lebensmittelpunkt gestalten können. Lassen Sie sich von der Kombination aus hochwertiger Sanierung, lichtdurchfluteten Räumen und einer besonderen Lage begeistern. Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – vielleicht ist dies schon bald Ihr neues Zuhause.

Lage

Zentrumsnahe, ruhige Wohnlage in Anliegerstraße

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)











