

Exposé

Wohnung in Baden-Baden

Großzügige 3-Zi.-Wohnung 98,17 m² mit Einbauküche in beliebter Wohnlage, Baden-Baden Haueneberstein



Objekt-Nr. OM-243372

Wohnung

Vermietung: **1.060 € + NK**

Ansprechpartner:
Martin Nikolai Braun
Mobil: 0163 4827286

76532 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	3.240 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	98,17 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Holzpellets	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	225 €	Badezimmer	1
Heizkosten	145 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	370 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige, ca. 98 m² große 3-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten, das sich in absolut ruhiger Ortsrandlage in einer reinen Anliegerstraße befindet.

Die Wohnung verfügt über 2 nahezu gleich große Schlafzimmer, einen sehr großen Wohn-/Essbereich, eine Küche und ein Tageslichtbad mit Badewanne.

Der ca. 10 m² große Balkon ist ideal nach Westen ausgerichtet und sowohl vom Wohn-/Essbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich. Von hier aus haben Sie einen schönen Blick in den Garten mit großer Wiese und altem Baumbestand.

Der Garten kann von den Bewohnern im Haus mitbenutzt werden.

Ausstattung

In den Wohn- und Schlafbereichen wurde hochwertiger Parkettboden aus geölter Eiche verlegt, die Böden in Küche und Flur wurden mit modernem Feinsteinzeug belegt.

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche mit Elektrogeräten ausgestattet, die den künftigen Mietern zur kostenlosen Nutzung überlassen wird.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Abstellraum im Keller sowie ein PKW-Stellplatz.

Waschküche und Trockenraum im Keller sowie der ebenerdige Fahrrad-Abstellraum werden von den fünf Mietparteien gemeinschaftlich genutzt.

Es ist digitaler SAT-Empfang und bis zu VDSL 250 verfügbar.

Die Zentralheizung im Haus wurde erst vor wenigen Jahren von einer Ölheizung auf eine moderne und umweltfreundliche Pelletsheizung umgestellt. Die hinterlegten Pflichtangaben zum Energieausweis sind daher nicht mehr aktuell.

Profitieren Sie davon, dass auf Holzpellets keine CO₂-Steuer erhoben wird.

Die Neben- und Betriebskosten (inkl. Heizung, Kalt- und Warmwasser) wurden auf Basis von 5 Personen berechnet und können sich bei Nutzung der Wohnung mit weniger Personen noch verringern.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung kann ab sofort bezogen werden.

Lage

Haueneberstein ist einer der beliebtesten Ortsteile von Baden-Baden, nicht zuletzt aufgrund der verkehrsgünstigen Lage. Von hier aus sind es bis zur B3 alt, B3 neu, A5 sowie zum ICE-Bahnhof lediglich 2-3 km.

In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Weststadt von Baden-Baden. Auch die Busverbindung kann als gut bezeichnet werden.

Haueneberstein verfügt sogar über eine eigene Haltestelle der Stadtbahn nach Karlsruhe.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Banken etc. sind im Ort vorhanden.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	164,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Balkon



Blick vom Balkon in den Garten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie

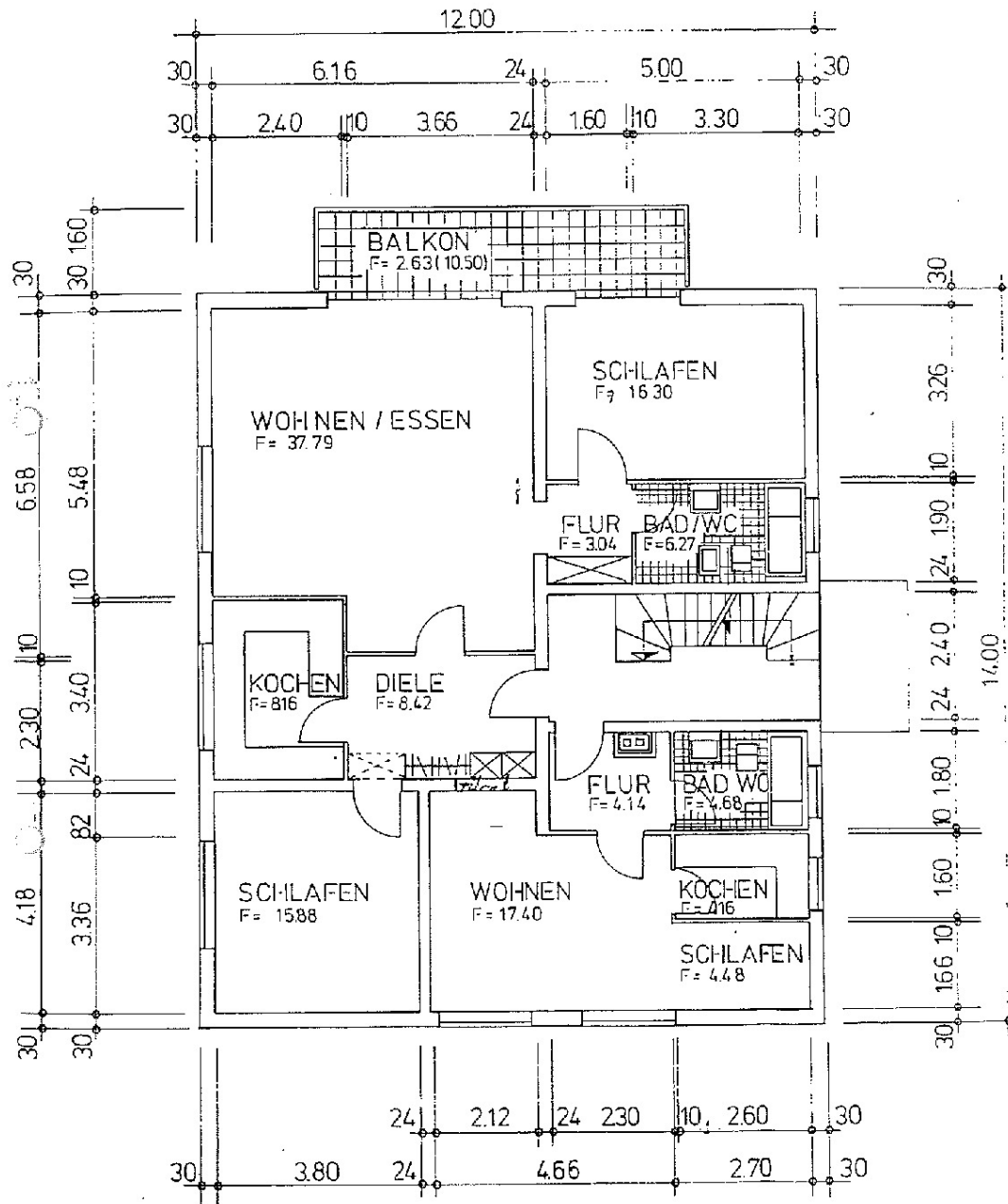


Flur



Bad

Exposé - Grundrisse



1. OBERGESCHOSS