

Exposé

Wohnung in Baden-Baden

Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung (ca. 75 m²) in zentraler Lage der Weststadt!



Objekt-Nr. OM-251034

Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:
Martin Nikolai Braun
Mobil: 0163 4827286

76532 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr | 1894 | Übernahme | ab Datum |
| Etagen | 4 | Übernahmedatum | 01.06.2022 |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | saniert |
| Wohnfläche | 75,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Energieträger | Holzpellets | Badezimmer | 1 |
| Summe Nebenkosten | 220 € | Etage | 1. OG |
| Mietsicherheit | 2.700 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erst vor wenigen Jahren umfangreich sanierte Wohnung in einem repräsentativen Altbau aus der Jahrhundertwende. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 m² und bietet Ihnen Wohnzimmer mit Zugang zum kleinen Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche und ein moderne Duschbad. Die Räume sind großzügig geschnitten und verfügen über klassische Altbau-Stilelement wie Dielenböden, Stuckdecken sowie eine Raumhöhe von über 3 m .

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller. Dort befindet sich ebenfalls ein Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Ausstattung

Sehr gute Ausstattung mit modernem Duschbad, Feinsteinzeug- und Dielenböden, Einbaustrahlern, modernen Kunststofffenstern etc.

Die Einbauküche mit Elektrogeräten kann auf Wunsch vom Vormieter übernommen werden. Preis nach Absprache.

Die Wohnung verfügt leider nicht über einen eigenen PKW-Stellplatz! In der näheren Umgebung sind aber ausreichend kostenlose Stellplätze vorhanden.

Die Zentralheizung im Haus wurde erst 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.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung kann zum 01.06.2026 oder zum 01.07.2026 bezogen werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Herzen der Baden-Badener Weststadt. Mit dem Auto sind es nur wenige Minuten ins Stadtzentrum, zum Bahnhof und zur A5. Sehr gute Busanbindung.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken etc. sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 134,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Duschbad

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer leer



Kinderzimmer leer

Exposé - Galerie



Duschbad leer



Flur leer

Exposé - Galerie



Flur leer



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Grundrisse

