

# Exposé

## Wohnung in Baden-Baden

**Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung (ca. 75 m<sup>2</sup>) 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	01.07.2022
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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 <sup>2</sup> 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

