

Exposé

Wohnung in Baden-Baden

Perfekt für die große Familie - 2 Wohnungen zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-278824

Wohnung

Verkauf: **325.000 €**

76532 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	128,50 m²	Etage	1. OG
Nutzfläche	28,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	240 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier bietet sich eine seltene Gelegenheit - perfekt für die große Familie, als Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder auch als Kapitalanlage. In einem 3-Familienhaus werden 2 separate Wohnungen zusammen verkauft, die sich im 1. OG und 2. OG befinden. Insgesamt sind es 6 1/2 Zimmer.

Im 1. OG gelangen Sie durch den Flur nach rechts in die Wohnküche mit Einbauküche. Auf der linken Seite ist das Kinderzimmer, dem schließt sich das Wohnzimmer mit zum Wintergarten ausgebautem Balkon an, ein weiteres Schlafzimmer befindet sich an der Stirnseite des Flurs. Das große Badezimmer mit Eckbadewanne und separater Dusche lässt keine Wünsche offen.

Diese Wohnung kann sowohl über die Gas-Zentralheizung als auch über den mit separatem Kamin betriebenen Holz-Kaminofen beheizt werden.

Durch das Treppenhaus gelangt man ins ausgebauten Dachgeschoss, in welchem sich ein weiteres Badezimmer mit Eckbadewanne und drei weitere Schlafzimmer (eines davon derzeit genutzt als Wohnküche) sowie ein kleines Ankleidezimmer befinden.

Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind ideal als eigener Bereich für große Kinder, als Büro-Arbeitsbereich oder auch vermietbar.

Zu der Wohnung gehören mehrere Räume im Keller: ein Abstellraum, ein Raum mit Räucherofen, Sauna- und Duschbereich.

In der gemeinschaftlich genutzten Waschküche im Untergeschoss ist Platz für die Waschmaschinen und Trockner.

Mitverkauft und im Kaufpreis eingeschlossen ist eine Garage und ein weiterer großer Abstellraum neben der Garage.

Zu der Wohnung gehört ein großer Gartenanteil, auf dem sich auch ein Glas-Gewächshaus befindet.

Ausstattung

- separate Holz-Kaminheizung
- Sauna im Kellergeschoss
- Räucherofen im Kellergeschoss
- Glas-Gewächshaus

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Immobilie wird von Privat ohne Makler angeboten. Wir bitten daher von Makleranfragen abzusehen.

Lage

Das Objekt befindet sich in Baden-Badener Stadtteil Sandweiler, hier finden Sie ländliche Idylle und sind dennoch in wenigen Minuten in der Innenstadt von Baden-Baden mit vielfältigem Kulturangebot und kulturellen Highlights.

Sandweiler ist ein 1975 eingemeindeter Stadtteil von Baden-Baden und eine aufstrebende moderne Gemeinde mit zahlreichen mittelständischen Handwerksbetrieben, Gastronomie, Eisdiele, Einkaufsmöglichkeiten und Hotelbetrieb. Im Sommer lädt das Strandbad Sandweiler

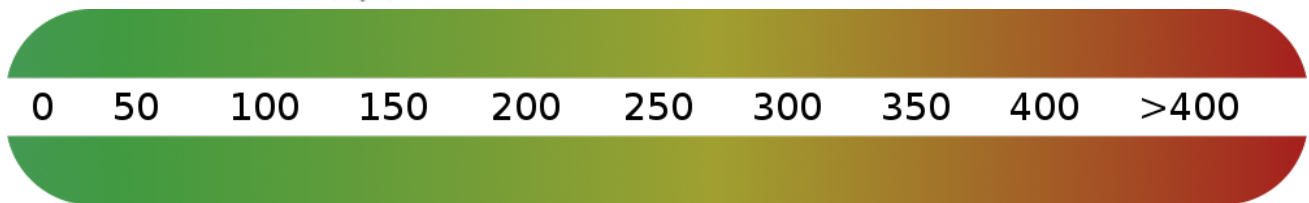
mit seinem wunderschönen Strandbad und großen Liegewiese mit Bäumen zum Badespaß ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	140,20 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Eingangsbereich OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Wohnzimmer mit Kachelofen OG

Exposé - Galerie



Wintergarten OG



Wohnzimmer m. Kachelofen OG

Exposé - Galerie



Kachelofen



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Diele OG



Küche OG

Exposé - Galerie

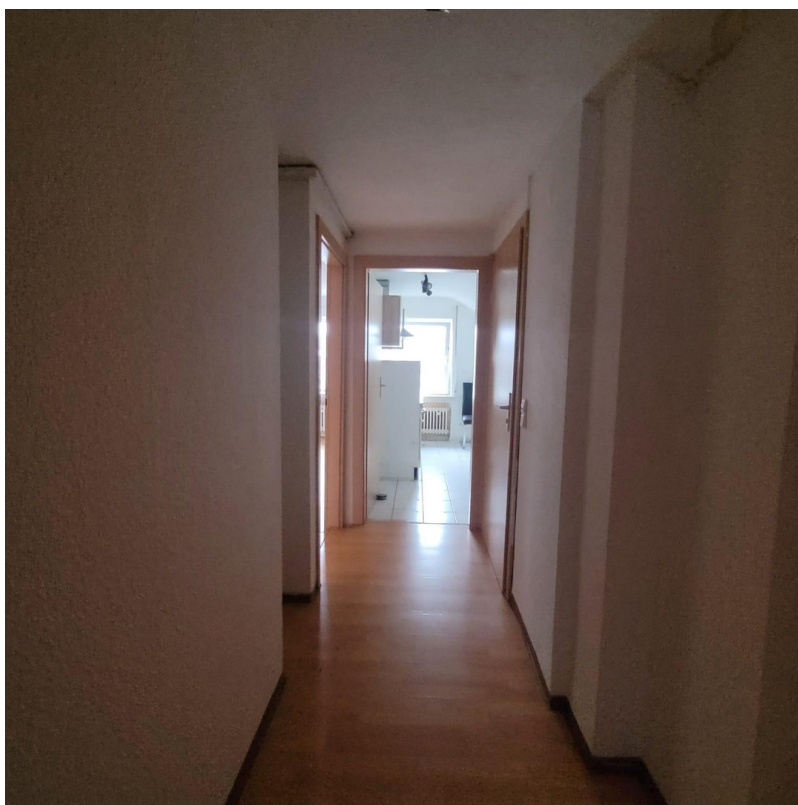


Badezimmer OG



Treppe ins DG

Exposé - Galerie



Flur DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Wohnküche DG 1

Exposé - Galerie



Wohnküche DG 2



Bad DG

Exposé - Galerie



Ankleide DG



Ausblick DG Gewächshaus

Exposé - Galerie

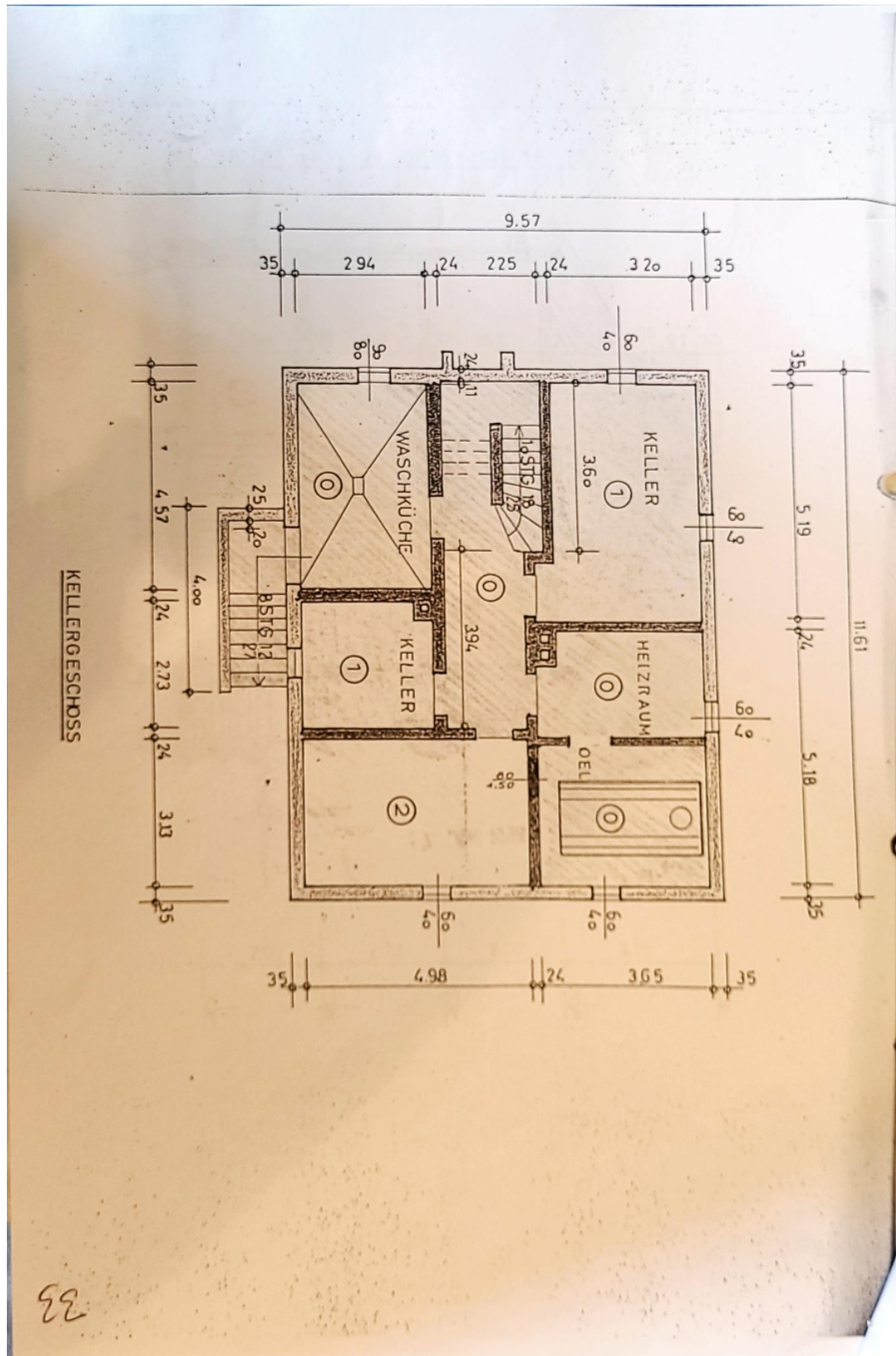


Ausblick



Sauna mit Dusche KG

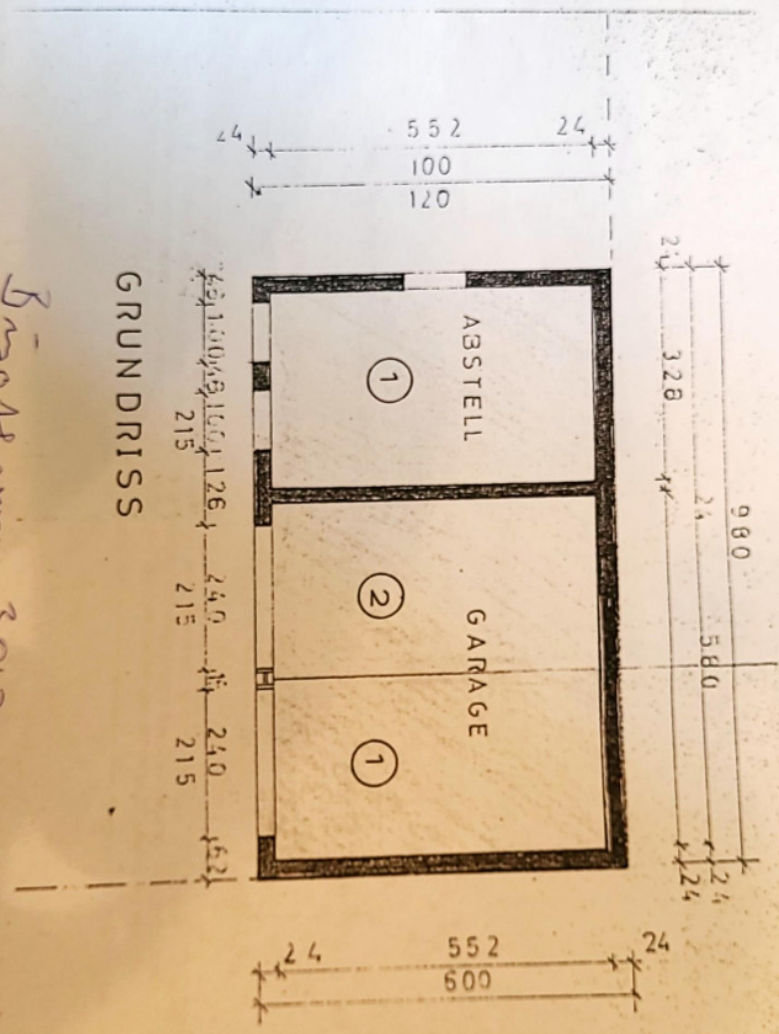
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Bischofshausen 30/304

GRUNDRISS



18