

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Badenweiler

### Schöne Dachwohnung mit sehr großem Balkon



Objekt-Nr. OM-403004

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **250.000 €**

79410 Badenweiler  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	96,26 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,14 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die zentral in Badenweiler liegende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im rückwärtigen DG eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 6 Wohneinheiten. Per Aufzug und Treppenhaus gelangt man ins DG zur ruhig gelegenen Wohnung. Vom Eingangsbereich geht es durch den kleinen Küchenbereich direkt in einen Flur mit vielen Fenstern, von dem die 3 großzügigen Räume abzweigen. Alle Zimmer haben einen eigenen Zugang zum riesigen Balkon, der bei milden Temperaturen als zusätzliches Außenzimmer genützt werden kann. Ein Teil dieser Außenfläche ist überdacht und mit einer Sonnenschutzmarkise versehen. Das helle Duschbad ist ebenfalls direkt vom Wohnungsflur zugänglich. Die neuwertig renovierte Wohnung bietet zeitgemäßen Komfort und punktet mit ihrer ruhigen und zentralen Lage. Zwei Stellplätze und ein Kellerabteil vervollständigen das Objekt.

## Ausstattung

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage mit bester Infrastruktur:

Bushaltestelle: ca. 60 m (Linienbus von/nach Müllheim)

Kindergarten: ca. 600 m

Grundschule: ca. 500 m

Kurpark: ca. 400 m

Cassiopeia-Therme/Thermalbad: ca. 450 m

Park der Sinne: ca. 600 m

Autobahnanschluss A5: ca. 10 km

Flugplatz Basel/Mulhouse: ca. 50 km

Vielseitige Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Optiker, Ärzte, Apotheken, Kulturangebote und Spielplätze befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Objekt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Lage

Das Objekt liegt im DG der strassenabgewandten Seite an der Ernst-Eisenlohr-Straße, die sich durch ganz Badenweiler zieht. Im Umfeld der lockeren Bebauung freistehender Mehrfamilienhäuser gibt es viel Grün und gepflegte Gärten.

Badenweiler liegt idyllisch bis spektakulär eingebettet in den Ausläufern des südlichen Schwarzwaldes mit Blickrichtung in die Rheinebene und die Vogesen auf der dahinter liegenden französischen Rheinseite. Schon von weitem ist die Burgruine sichtbar.

Basel in der Schweiz ist in 40 Minuten erreichbar, in derselben Entfernung Richtung Norden befindet sich Freiburg. Beide Städte bieten ein reichhaltiges Kulturangebot, Geschichte und reizvolle historische Stadtkerne.

In nur wenigen Fahrminuten erreicht man Müllheim, das städtische Zentrum des Markgräflerlandes mit allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und mehr.

Unzählige und bis heute authentische Weindörfer bieten das ganze Jahr über reizvolle Ziele für Ausflüge.

Badenweiler ist weit über seine Grenzen hinaus bekannt für seine Cassiopeia Therme, die bereits zu Römerzeiten um das Jahr 70 als Thermalbad genutzt wurde. Heute sind die

Ausgrabungsstätten dieser Zeit architektonisch reizvoll eingebettet in das Umfeld des Kurparks, der Hotels und Sanatorien.

Überall gegenwärtig zeigen sich Charme und Pracht vergangener Zeiten in schmucken Hausfassaden und imponierenden Prachtbauten.

Gleichzeitig bietet Badenweiler als Wohnort ein Leben eng angebunden an die Natur und die strukturreiche Kulturlandschaft mit Rebhängen, Streuobstwiesen und Wäldern mit gepflegten Wanderwegen.

Zu Fuß kann es losgehen auf die nächste Wanderung oder zum Bad im Thermalwasser oder ganz praktisch: zum nur wenige Gehminuten entfernten Lebensmittelmarkt.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Galerie



Küchenzeile



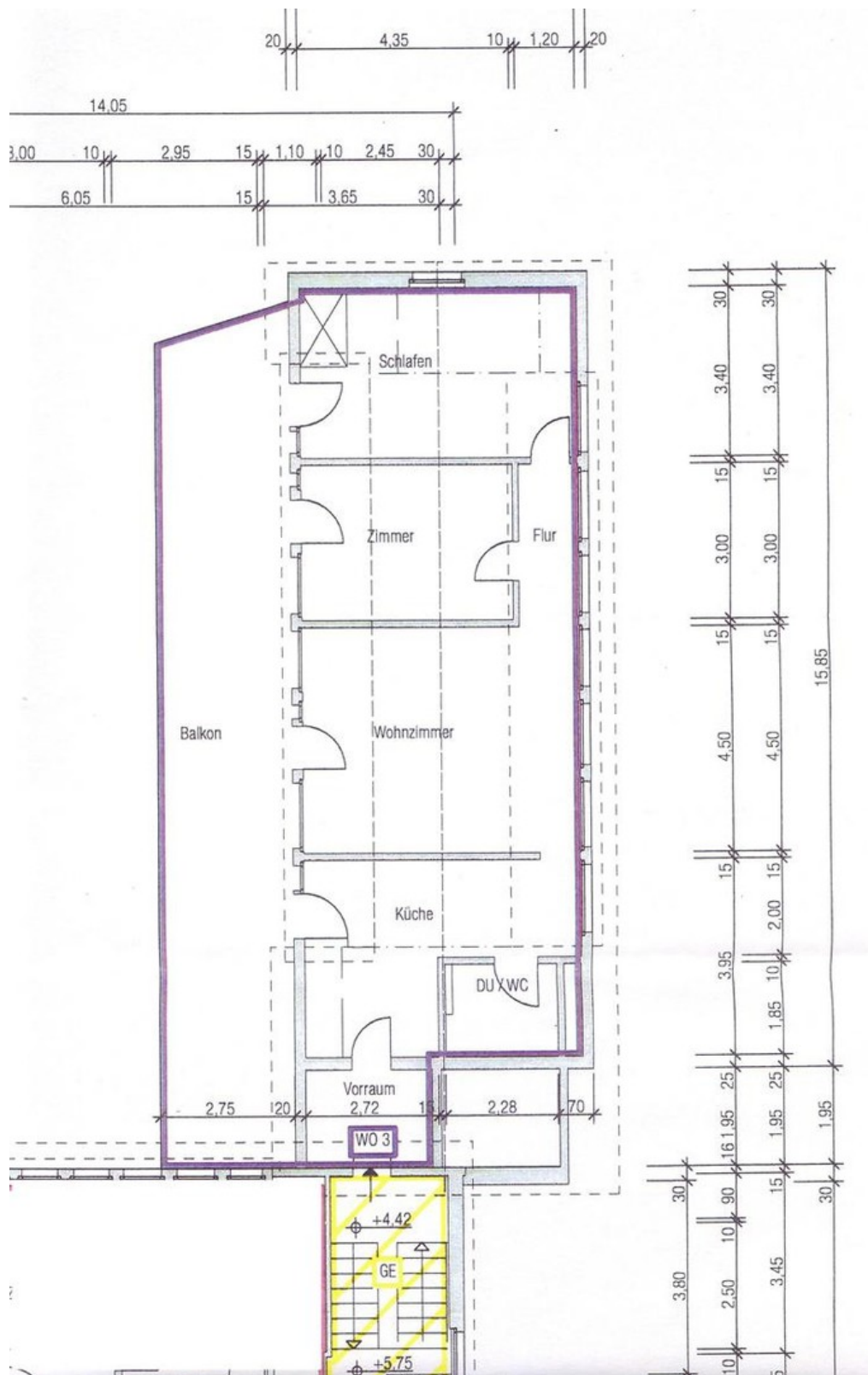
Wohnungsflur

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss

### Wohnung 3

Vorraum	1,95 x	2,72	=		5,30 qm
Küche	1,95 x	1,95	=	3,80	
	0,75 x	1,95 x	0,5 =	0,73	
	5,65 x	2,00		11,30 =	15,83 qm
DU/WC	1,85 x	2,28		=	4,22 qm
Wohnzimmer	5,65 x	4,50		=	25,43 qm
Zimmer	4,35 x	3,00		=	13,05 qm
Flur	1,20 x	3,15		=	3,78 qm
Schlafen	1,80 x	5,65	=	10,17	
	1,60 x	3,90	=	6,24	
	1,60 x	0,75 x	0,5 =	0,60 =	17,10 qm
Balkon	2,75 x	16,80 x	0,25	=	11,55 qm

### Wohnfläche Wohnung 3

96,26 qm

Abst.Raum Wo 3	1,50 x	3,25	=	4,88	
	0,90 x	1,40	=	1,26 =	6,14 qm

### Wohn- Nutzfläche Wohnung 3 gesamt

102,40 qm

## Flächenberechnung