

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Baden-Baden

### Tolle Dachgeschosswohnung in denkmalgeschützter Villa mit Garten in bester Lage



Objekt-Nr. OM-410798

#### Mehrfamilienhaus

Vermietung: **1.400 € + NK**

76530 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1903	Mietsicherheit	4.200 €
Grundstücksfläche	1.500,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle Dachgeschosswohnung mit ca. 125m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss bzw. 2. Obergeschoss einer denkmalgeschützten Villa in bester Lage von Baden-Baden. Das Gebäude ist ein zweigeschossiges, reich gegliedertes 2-Parteien-Wohnhaus im Stil der Neurenaissance. Die architektonische Gestaltung mit roter Sandsteingliederung, kunstvollen Maßwerkbrüstungen und zwei markanten Volutengiebeln mit Roll- und Beschlagwerk verleiht dem Objekt seinen besonderen Charme.

Der separaten Zugang zur Dachgeschosswohnung erfolgt über eine Wendeltreppe im Türmchen. Die Dachgeschosswohnung verfügt über eine gute Innenausstattung und bietet aufgrund Ihrem Grundriss ausreichend Platz für Familien oder Paare, die eine zentrale Wohnlage in ruhiger, grüner Innenstadtlage von Baden-Baden suchen. Zur Ausstattung gehört eine Einbauküche, Bad mit Duschwanne sowie ein separates WC. Ein Kellerabteil, ein großer Dachspeicher sowie ein Stellplatz sind ebenfalls inbegriffen. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten lädt zum Entspannen ein. Haustiere sind nach Absprache erlaubt. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

## Ausstattung

Parkettboden, Einbauküche, Badewanne

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Alternativ führt ein idyllischer Spaziergang durch die berühmte, autofreie Lichtentaler Allee dorthin. Eine nahegelegene Bushaltestelle bietet zudem eine bequeme Verbindung. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen sowie weitere wichtige Einrichtungen sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an die B500 und die A5 sorgt für schnelle Erreichbarkeit der Bahn und dem Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden, sowie der umliegenden Städte wie Rastatt, Karlsruhe und Offenburg.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2 + 3



# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Zimmer 5

# Exposé - Galerie



Zimmer 4 + 5



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



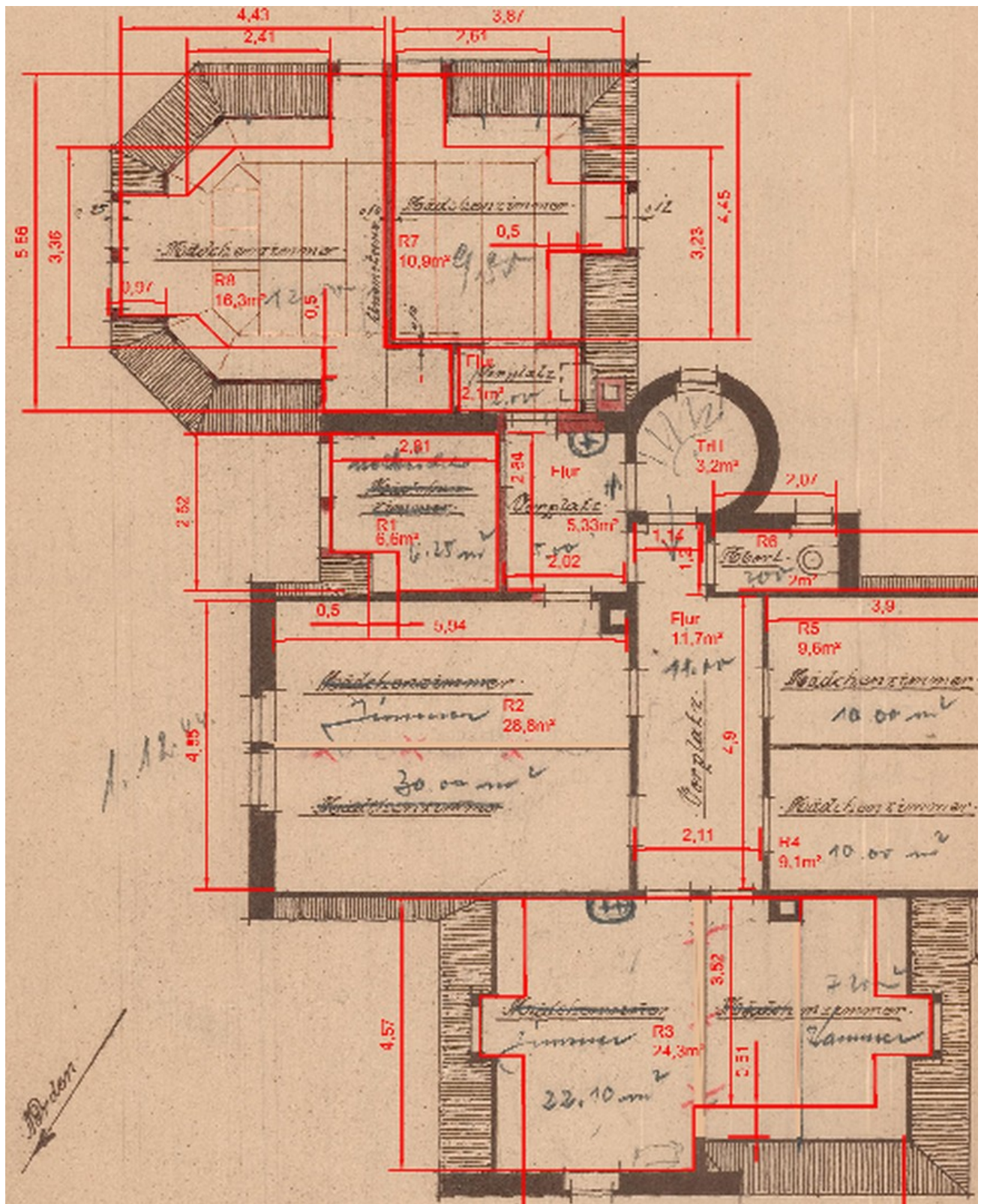
Separates WC



Garten



# Exposé - Grundrisse



## Grundriss Dachgeschosswohnung