

# Exposé

## Maisonette in Bad Herrenalb

### Attraktive lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung



Objekt-Nr. OM-411323

#### Maisonette

Verkauf: **199.000 €**

76332 Bad Herrenalb  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	138 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive Maisonette-Wohnung in einem angenehmen und ruhigen Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Bad Herrenalb. Die Wohnung erstreckt sich über 2 Ebenen. Vom Eingang gelangen Sie über den Flur rechterhand in 2 Räume, die sich als Schlaf- Büro- oder Kinderzimmer anbieten. Geradeaus befindet sich das geräumige Tageslichtbad mit Dusche, Eckbadewanne, Waschbecken und WC. Das Badezimmer verfügt über eine Fußbodenheizung. Vom Flur nach links eröffnet sich ein großer offener Wohn- Essbereich mit Küchenzeile und Zugang zu einer geschützten Terrasse mit Blick ins Tal und den gegenüber liegenden Wald. Über eine schöne Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss mit lichtdurchfluteter Galerie, die vielfältig nutzbar ist. Die Wohnung wird elektrisch beheizt.

2024 wurden sämtliche 4 Dachflächenfenster (Velux) erneuert und mit Solarrollläden versehen. Ebenfalls 2024 wurde die gesamte Wohnung durch einen Malerbetrieb neu gestrichen. Ein neuer Durchlauferhitzer im Bad wurde im Sommer 2025 installiert.

Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil und einen Außenstellplatz.

Bei ernsthaftem Interesse vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

- Neue Velux Dachfenster mit Solarrollläden 2024
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- Teilüberdachte Terrasse mit Blick ins Grüne
- Großzügiges Badezimmer mit Eckbadewanne und Duschkabine
- Stiebel Eltron Durchlauferhitzer 2025
- Einbauküche
- Schöne Holztreppe ins obere Geschoss
- Kellerabteil
- Gemeinschaftswaschküche mit eigenem Waschmaschinenstellplatz
- PKW-Außenstellplatz
- Internetanschluss mit 1000 Mbit/s

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt im unteren Gaistal und bietet einen herrlichen Blick ins Tal mit dem rauschenden Gaisbach und den gegenüberliegenden Wald. Auf der Terrasse sitzen Sie absolut ruhig und blickgeschützt.

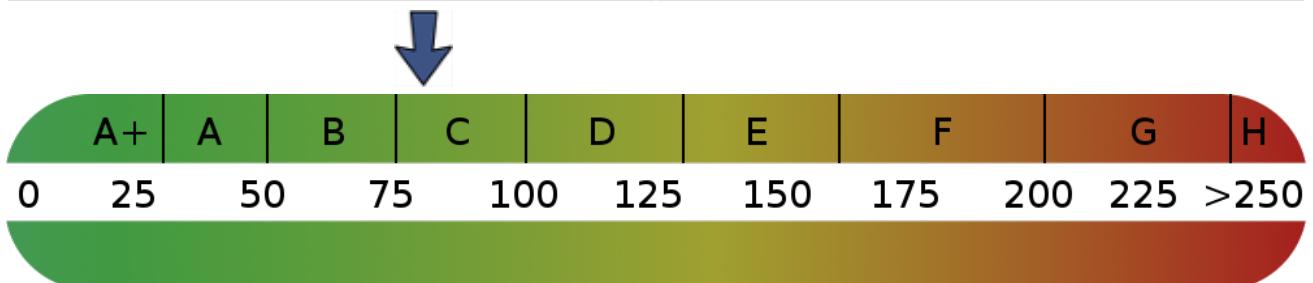
Das Zentrum von Bad Herrenalb ist fußläufig erreichbar. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend. Wenige Meter vom Haus befindet sich eine Bushaltestelle. Mit dem Bus gelangen Sie in wenigen Minuten zum Bahnhof von Bad Herrenalb. Von dort fahren Sie bequem mit der Stadtbahn der AVG ohne umzusteigen, in die nächst größeren Städte wie Ettlingen und Karlsruhe.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn- Essküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Bad mit Eckbadewanne

# Exposé - Galerie



Duschkabine



Heller Flur

# Exposé - Galerie



Treppe ins Obergeschoss

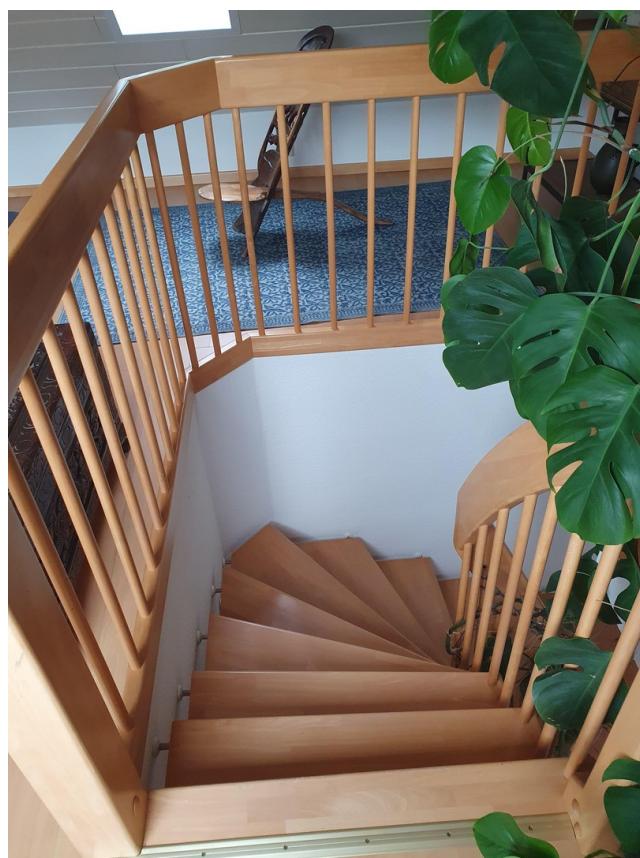


Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie



Schöne Holztreppe

# Exposé - Galerie



Großzügige Terrasse