

# Exposé

## Wohnung in Baden-Baden

### Frisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung in bester Lage von Steinbach



Objekt-Nr. OM-416821

#### Wohnung

Vermietung: **1.230 € + NK**

Telefon: 01567 8409070

76534 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Miete Garage/Stellpl.	70 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.500 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	1. OG
Heizkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

ACHTUNG: DIE WOHNUNG STEHT LEER UND VERFÜGT ÜBER KEINE EINBAUKÜCHE UND KEINE MÖBEL!

Wir vermieten eine hochwertig renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit insgesamt 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Baden-Baden-Steinbach. Die Wohnung wurde komplett modernisiert und steht sofort zur Verfügung.

Die Immobilie überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung und hochwertigen Materialien:

- Brandneue Zentralheizung und schallisolierte Fenster für optimalen Komfort und Wärmeschutz
- Modernes Badezimmer mit separatem WC
- Neue elektrische Installationen (Steckdosen und Schalter überall erneuert)
- Hochwertiger Vinylboden durchgehend verlegt
- Neue Türen und Zargen mit frischem, zeitgemäßem Design
- Großzügiger Balkon für Ihre Freizeit
- Alle Räume ideal geschnitten mit praktischer Raumauflteilung
- Stellplatz inklusive

Die Wohnung ist leer stehend und sofort beziehbar.

Mietpreis: 1.300 € kalt + 300 € Nebenkosten (inkl. Heizung und Warmwasser)

## Ausstattung

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Renovierung mit modernen Materialien und durchdachter Gestaltung:

- Neue Zentralheizung (erst 3 Jahre alt)
- Neue schallisolierte Fenster (3 Jahre alt)
- Neues modernes Badezimmer und separates WC
- Neue elektrische Anlagen mit modernen Schaltern und Steckdosen
- Hochwertiger Vinylboden in allen Bereichen
- Neue Türen und Zargen
- Großzügiger Balkon
- Geräumige Raumauflteilung
- Stellplatz im Mietpreis enthalten

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Eine gut gepflegte Wohnung mit modernem Standard für anspruchsvolle Mieter. Die Nebenkosten von 300 € monatlich enthalten bereits Heizung und Warmwasser – transparent

und kalkulierbar. Vermietet direkt vom Eigentümer. Für Besichtigungstermine oder Fragen kontaktieren Sie uns gerne per KONTAKTANFRAGE.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen und begehrten Lage von Baden-Baden-Steinbach. Der charmante Stadtteil bietet die perfekte Balance zwischen idyllischer, naturnaher Umgebung und sehr guter städtischer Anbindung.

Steinbach ist ein Ort der Lebensqualität: Umgeben von grünen Landschaften laden ausgedehnte Wander- und Spazierrouten zum Verweilen ein. Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend ausgebaut – alle Besorgungen des täglichen Bedarfs sind bequem vor Ort möglich. Die Kombination aus reizvoller Natur und zentraler Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv für anspruchsvolle Mieter.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	167,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



WC

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Grundrisse

