

# Exposé

## Stadthaus in Baden - Baden

### "Stadthaus" im Zentrum (West) Baden-Baden



Objekt-Nr. OM-418987

#### Stadthaus

Vermietung: **1.850 € + NK**

76530 Baden - Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	54,00 m²	Übernahmedatum	15.02.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	127,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	31,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.550 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stadthaus mit modernen, vom Licht durchfluteten Räumen, zwei Bädern, Gäste-WC, einem Balkon, sowie einer großzügigen und sonnigen Dachterrasse mit Fernsicht.

Sehr große, hell geflieste Garage mit Abstellflächen und Haustechnikraum im Erdgeschoß für Fahrzeuge und Fahrräder u.ä..

## Ausstattung

Das moderne Wohnhaus bietet Ihnen ein außergewöhnliches Wohnerlebnis in lichtdurchfluteten Räumen mit sehr hochwertiger u. komfortabler Ausstattung.

Alle Wohnräume und die Flure (außer den Naßbereichen) sind mit einem wertigen Eichenparkettboden belegt. Die Geschosstreppen sind ebenfalls mit Vollholzstufen und Handläufen versehen.

Beide Tageslichtbäder, das Gäste-WC und die offene Küche wurden mit modernen, hellen und großformatigen Fliesen ausgestattet.

Der im ersten Obergeschoß gelegene Südwest-Balkon wird über eine große Glasfront mit doppelflügligen Balkontüren erreicht und liegt direkt vor dem offenen Wohnraum.

Hier schließt sich die Küche vom Hersteller "Nolte" mit modernen Einbauschränken und Markengeräten von Bosch an, die im ausgewiesenen Mietpreis enthalten ist.

Weitere Schlaf- und Wohnräume mit großen Fensterfronten befinden sich im zweiten OG und im Dachgeschoß. Von hier aus ist auch eine große, nach Südwest ausgerichtete, sonnige Dachterrasse mit schöner Fernsicht zu erreichen. Diese hat ebenso wie der Balkon im 1. OG einen hellen Dielenbelag.

Dieses schöne Stadthaus erwartet Sie mit einer sehr energieeffizienten Heizungsanlage in Form einer Luft/Wasser-Wärmepumpe sowie Fußbodenheizung in allen Räumen. In Verbindung mit den 3-fach verglasten Fenstern hat das Gebäude einen Endenergiebedarf von 20,6 kWh/(m²a).

Die zukunftsorientierte Elektroausstattung bietet Ihnen einen leistungsfähigen Glasfasernetzanschluß und eine Netzwerkverkabelung in allen Wohnräumen (Datenleitungen) sowie eine Türgegensprechanlage mit Videoüberwachung, elektrischen Rollläden und Vieles mehr.

Beide Bäder und das Gäste-WC verfügen über spülrandlose, leicht zu reinigende WC's, große, flache Duschwannen mit Echtglasduschabtrennungen und Tageslicht. Sie präsentieren sich hell und modern.

Die große, geflieste Garage im Erdgeschoß verfügt über ein 2,75m breites, elektrisch angetriebenes Garagentor.

Hier gibt es genügend Platz für Ihre Fahrzeuge und Fahrräder, sowie weitere Abstellflächen etc.

Der Bereich für die Haustechnik verfügt über ein Ausgusswaschbecken mit Kalt- und Warmwasser, sowie über einen Anschluß für Waschmaschine / Trockner.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, einen Personenaufzug, wenn gewünscht, auf eigene Kosten einzubauen zu lassen, mit dem Sie stufenlos von der Garage im Erdgeschoß über alle Etagen bis zum Dachgeschoß fahren können, wo auch die herrliche Dachterrasse liegt.

Sämtliche Versorgerverträge werden direkt mit den von Ihnen gewählten Lieferanten abgeschlossen, Sie zahlen ausschließlich den eigenen Bedarf.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

Wenn Ihnen unser zuvor beschriebenes Stadthaus gefällt und Sie hierzu weitere Informationen benötigen, oder einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, dann kontaktieren Sie uns einfach unter über die Nachrichtenfunktion des Anbieters.

Wir nehmen dann sehr gerne den Kontakt zu Ihnen auf.

Besichtigungen im Stadthaus sind ab dem 23.01.2026

jederzeit möglich.

Wir haben uns bewusst für die Vermietung unseres Wohnhauses als privater Anbieter entschieden und bitten dies zu respektieren.

**Lage**

Das beschriebene Stadthaus befindet sich in Baden-Baden, Zentrum - West.

In naher Umgebung und eben, zu Fuß gut erreichbar, fahren alle wichtigen Buslinien, über die auch der Bahnhof einfach zu erreichen ist.

Der Autobahnanschluß der A 5 wird mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreicht, der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden (FKB) in ca. 20 Minuten.

Das weltbekannte Festspielhaus von Baden-Baden ist eben, zu Fuß gut erreichbar, wie auch mehrere Restaurants, Bäckereien, Cafés, ein Ärztezentrum und weitere, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten der Fußgängerzone in der Innenstadt.

Auch die gepflegten Grün- und Parkanlagen von Baden-Baden, das Kurhaus und die Museen sind eben und fußläufig gut zu erreichen.

Kindergärten, Grund- u. weiterführende Schulen sowie ein großes Freibad sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Küche 1



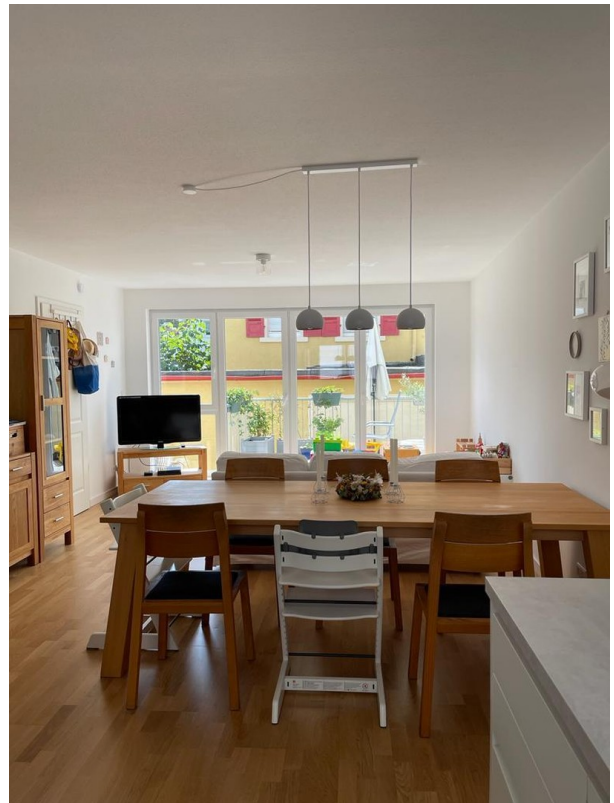
# Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3



Wohnen-Essen 1

# Exposé - Galerie



Wohnen-Essen 2



Gäste-WC 1



Gäste-WC 2



# Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



# Exposé - Galerie



Masterbad 1



Masterbad 2



Masterbad 3

# Exposé - Galerie



Studio 1



Studio 2

# Exposé - Galerie



Duschbad DG 1



Duschbad DG 2



# Exposé - Galerie



Dachterrasse 1



Dachterrasse 2