

Exposé

Wohnung in Baden-Baden

**Kapitalanlage oder Traumwohnung? 105 m², 4-Zi.,
komplett renov. in BAD-Steinbach – prov.frei**



Objekt-Nr. OM-434351

Wohnung

Verkauf: **297.000 €**

Telefon: 01567 8409070

76534 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sichern Sie sich jetzt eine außergewöhnliche Gelegenheit in einer der beliebtesten Wohnlagen Steinbachs! Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss wurde komplett renoviert – und ist ab sofort Schnäppchenpreis erhältlich.

Mit 105 m² Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung bietet diese Wohnung Platz für Familien, Paare und Singles gleichermaßen. Das absolute Highlight: ein beeindruckender 26 m² großer Balkon, der zum Wohnzimmer im Freien wird – mit Blick ins Grüne des malerischen Steinbacher Reblands.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Parteien-Mehrfamilienhaus und ist dank der umfassenden Renovierung im sehr guten Zustand. Hier können Sie direkt einziehen.

Ausstattung

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien umfassend renoviert, um höchsten Wohnansprüchen gerecht zu werden.

- Stellplatz im Preis enthalten (Garage kann optional dazugekauft werden).
- Überall in der Wohnung wurden neue Steckdosen und Schalter sowie ein neuer, hochwertiger Vinylboden verlegt.
- Modernes Bad: Das Badezimmer und das separate WC wurden renoviert und präsentieren sich in einem modernen Design.
- Neue Türen und Zargen: Alle Türen und Zargen wurden erneuert, was dem gesamten Wohnraum ein frisches und zeitgemäßes Aussehen verleiht.
- Neue Heizung: Die Zentralheizung ist erst drei Jahre alt und sorgt für wohlige Wärme und niedrige Heizkosten.
- Neue Fenster: Die Fenster wurden ebenfalls vor nur drei Jahren erneuert.
- Großer Balkon: Ein großzügiger Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz für Entspannung.
- Großzügige Raumaufteilung: Die Wohnung besticht durch eine durchdachte und geräumige Gestaltung, die viel Platz für individuelle Wohnideen bietet.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Diese Wohnung eignet sich nicht nur als Eigenheim, sondern auch als erstklassige Kapitalanlage:

- Potenzielle Kaltmiete: ca. 1.250 €/Monat
- Rendite: ca. 5,0 % p.a.

Professionelle Hausverwaltung bereits vorhanden

Keine Altlasten, keine Baulasten – rechtlich einwandfrei

Komplett renoviert = keine Investitionskosten nach Kauf

Baden-Baden Steinbach als Premium-Standort mit stabiler Wertentwicklung

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Sie sparen sich die sonst übliche Maklerprovision von 3,57 % (ca. 10.600 €) und investieren direkt in Ihre Zukunft.

Alle relevanten Unterlagen (Grundbuchauszug, Teilungserklärung, Energieausweis, Wirtschaftsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung) liegen vollständig vor und werden bei ernsthaftem Interesse umgehend zur Verfügung gestellt.

Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

Lage

Die Wohnung liegt im charmanten Stadtteil Steinbach – dem beliebten Rebland von Baden-Baden. Hier vereinen sich Natur, Lebensqualität und eine exzellente Infrastruktur auf einzigartige Weise.

Steinbach bietet alles, was man für den Alltag braucht: Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Kinderärzte, Grundschule und Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, und die Innenstadt von Baden-Baden ist in wenigen Minuten erreichbar.

Für Naturliebhaber ist die Lage ein Traum: Weinberge, Wanderwege und der berühmte Schwarzwald liegen direkt vor der Haustür. Baden-Baden als Kurstadt mit Weltruf bietet zudem kulturelle Highlights, gehobene Gastronomie und ein unvergleichliches Lebensgefühl.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Schlafzimmer leer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1 leer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer leer

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon leer

Exposé - Galerie



WC



Bad/Dusche

Exposé - Galerie



Küche



Küche leer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2 leer

Exposé - Galerie



Flur



Flur leer

Exposé - Galerie



Neue Heizung



Neue Heizung

Exposé - Galerie



Hof mit Stellplätzen



Hof mit Stellplätzen

Exposé - Galerie

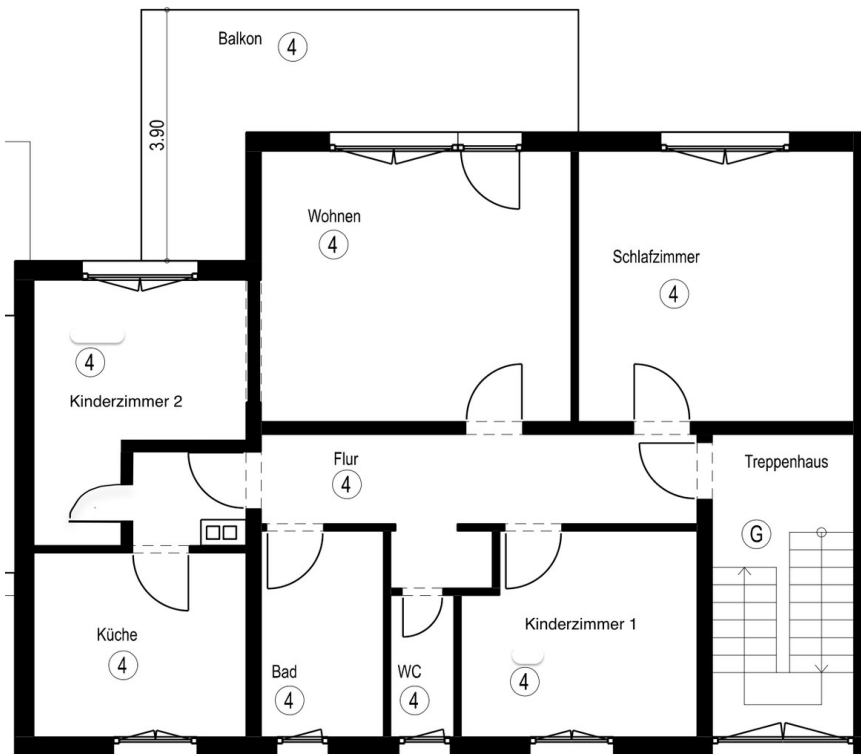


Gebäudeansicht

Exposé - Grundrisse



3D-Grundriss



Grundriss