

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Baden-Baden

### Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick in Baden-Baden-Ebersteinburg



Objekt-Nr. OM-434433

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **815 € + NK**

76530 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                      |              |                 |
|-------------------|----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 2018                 | Zustand      | modernisiert    |
| Etagen            | 1                    | Schlafzimmer | 1               |
| Zimmer            | 2,00                 | Badezimmer   | 1               |
| Wohnfläche        | 65,00 m <sup>2</sup> | Etage        | Erdgeschoss     |
| Energieträger     | Gas                  | Carports     | 1               |
| Summe Nebenkosten | 200 €                | Stellplätze  | 1               |
| Mietsicherheit    | 1.630 €              | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung    |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit separatem Eingang begeistert durch ihre einzigartige Panoramalausicht über Rheinebene, Elsass und Vogesen. Auf ca. 65 m<sup>2</sup> bietet sie eine hochwertige Ausstattung und eine ruhige Halbhöhenlage direkt unter der Burgruine Alt-Eberstein.

Die Wohnung verfügt jedoch über eine luxuriöse Einbauküche von Bulthaup mit Premium-Geräten von Miele (Kochfeld, Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination, Kaffeevollautomat, Backofen/Mikrowellen-Kombi). Das großzügige Wohn-Esszimmer öffnet sich zum Balkon mit traumhaftem Fernblick – ideal zum Frühstücken oder Entspannen.

Das Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Doppelbett (180 cm) sowie ausreichend Stauraum. Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC. Ein überdachter Carport-Stellplatz ist in der Monatsmiete enthalten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung wird privat und ohne Maklerprovision vermietet.

Ideal für 1–2 Personen mit gesichertem Einkommen.

Nichtraucher bevorzugt, Haustiere nach Absprache.

Mindestmietdauer 12 Monate, längere erwünscht.

Erforderlich: Selbstauskunft, Einkommensnachweise (3 Monate), Schufa-Auskunft.

Kurze Vorstellung per Nachricht (Beruf, Personenanzahl, Einzug) für Besichtigungstermin.

## Lage

Die Wohnung liegt in Ebersteinburg, der „Sonnenterrasse“ von Baden-Baden auf 426 m Höhe zwischen Murgtal und Oos-Tal. Die ruhige Halbhöhenlage mit klarer Luft ist perfekter Ausgangspunkt für Wanderungen (Ebersteinburg-Rundweg mit 60 Erlebnispunkten), Klettern (Battert-Felsmassiv) oder sportliche Aktivitäten.

Das pulsierende Zentrum Baden-Badens mit Kurhaus, Casino, Festspielhaus, Burda-Museum, Theater und Thermalbädern erreichen Sie in nur 3 km (ca. 7 Minuten mit dem Auto). Die Nähe zur Natur kombiniert sich mit städtischer Infrastruktur.

Ein ideales Zuhause für alle, die Luxus, Natur und Kurstadtflair vereinen möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 79,50 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C               |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

