

Exposé

Dachgeschosswohnung in Baden-Baden

4-Zimmer Wohnung in Baden-Baden/Nähe Lichtentaler Allee



Objekt-Nr. **OM-443927**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **320.000 €**

76534 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist einfach schön.

Ich habe sie 2017 erworben und bis November 2025 mit meinem Mann und Kind bewohnt - nun sind wir in ein Haus umgezogen.

Was uns besonders gut an der Wohnung gefallen hat: Sie ist hell -rundherum hat man eine schöne Aussicht. Dabei ist sie quasi nicht einsehbar.

Die Aufteilung ist gut: Bad und alle Zimmer sind vom Flur aus erreichbar - keine Durchgangszimmer. Der Absatz vor der Wohnungstür ermöglicht es, die dreieckigen Schuhe gleich draußen zu lassen. Die offene Küche ist geräumig, das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen 1,80er Esstisch. Trotz Schrägen: Jedes Zimmer hat eine min. eine sehr hohe Wand, so dass Schränke von 2,36 und höher kein Problem sind.

Die Hausgemeinschaft ist sehr herzlich! Im Gemeinschaftsgarten besteht die Möglichkeit, eigene Beete zu bepflanzen. Der Hausmeister wohnt im Nachbarhaus und hat nichts dagegen, wenn man bei der Gartenarbeit hilft - es besteht aber natürlich keine Pflicht.

An besonders heißen Tagen bzw. Nächten garantiert die Klimaanlage (Marke: Hisense) einen erholsamen Schlaf. Seit der Dachsanierung 2024 (inkl. neuer Dachfenster, 2 von 3 mit elektr. Außenjalousie) ist das nicht mehr so oft notwendig - trotzdem ist eine Klimaanlage im Dachgeschoss nicht verkehrt.

Das Haus ist von 1954, die DG-Wohnung wurde aber erst 2006/7 ausgebaut. Aus dieser Zeit sind auch die Fenster (die Dachfenster sind von 2024, s.o.). Die Zentralheizung wird mit Gas betrieben, Warmwasser wird mit Strom erhitzt.

Die Garage verfügt über ein elektrisches Segmentrolltor. Der eigene Kellerraum ist von außen und innen begehbar.

Ich habe etliche Modernisierungsarbeiten vorgenommen: Parkettfußboden, Lamellenvorhänge/Plissees, Glastür zwischen Flur und Wohnzimmer, Klimaanlage und Weiteres. Die Spülmaschine ist von 2022.

Die Wohnung ist geeignet für Singles, Paare, Familien mit Kind und Wohngemeinschaften. Würde ich sie neu beziehen, würde ich folgende Dinge machen:

- Wände streichen
- Heizkörper im Bad streichen/erneuern
- neues Waschbecken im Bad, evtl. neue Duschtrennung
- neue Kühl-/Gefrierkombi in der Küche
- Feste Sitzecke auf Dachterrasse
- ein paar Verschönerungen wie z.B. neue Silikonfugen, neue Scharniere

Ausstattung

Man ist überrascht, welch schöne, helle Wohnung sich in diesem (auf den ersten Blick unscheinbaren) Mehrfamilienhaus verbirgt. Die Wohnung hat einen Parkettfußboden, Einbauküche, Tageslichtbad, Garage mit Segmentrolltor, Keller (begehbar von innen und außen). Der Garten gehört der Gemeinschaft und kann auf Wunsch genutzt werden. Die Wohnung ist quasi nicht einsehbar, man selbst blickt immer ins Grüne.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

In unmittelbarer Nähe zur wunderschönen Lichtentaler Allee, zum Kloster Lichtental und zum Schafberg. Apotheke, Edeka, Hausarzt, Bushaltestelle - alles um die Ecke.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Blick --> Dachterr

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Aus Küche ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer



Blick aus Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer



Außenanlage Frühsommer

Exposé - Galerie



Außenanlage Frühsommer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Platz für WaMa/Trockner

Exposé - Galerie



Badewanne/Dusche

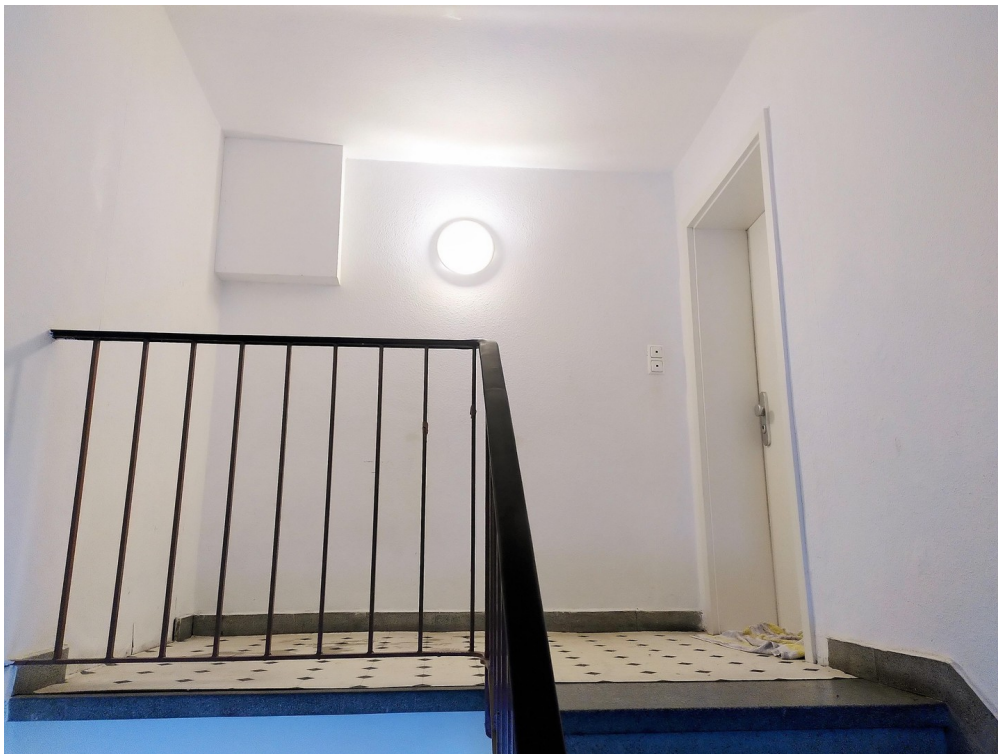


Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gegensprechanlage



Treppenhaus, Platz für Schrank

Exposé - Galerie



Flur Richtung Wohnungstür



Kinderzimmer/Lamellenvorhang

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Blick aus Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/hohler Schrank



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer neben Terrasse



Arbeitszimmer neben Terrasse

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer neben Terrasse



Flur vor Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Stromkasten



Eingang

Exposé - Galerie



Gehweg vorm Haus



Garage, Kellereingang

Exposé - Galerie



Rückseite



Gartenfläche

Exposé - Galerie



Gehweg vorm Haus



Bepflanzung vorm Haus

Exposé - Galerie

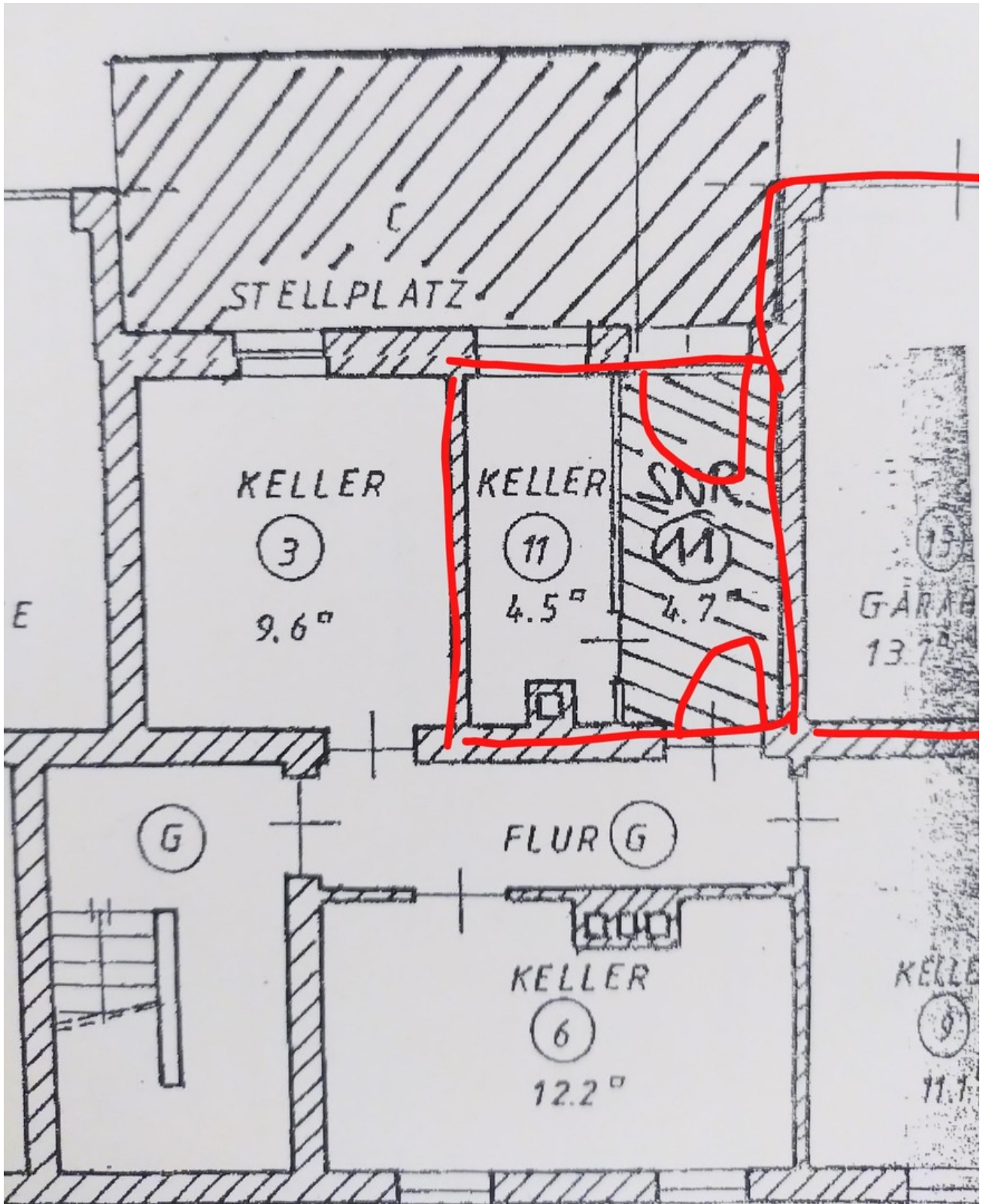


Bepflanzung vorm Haus

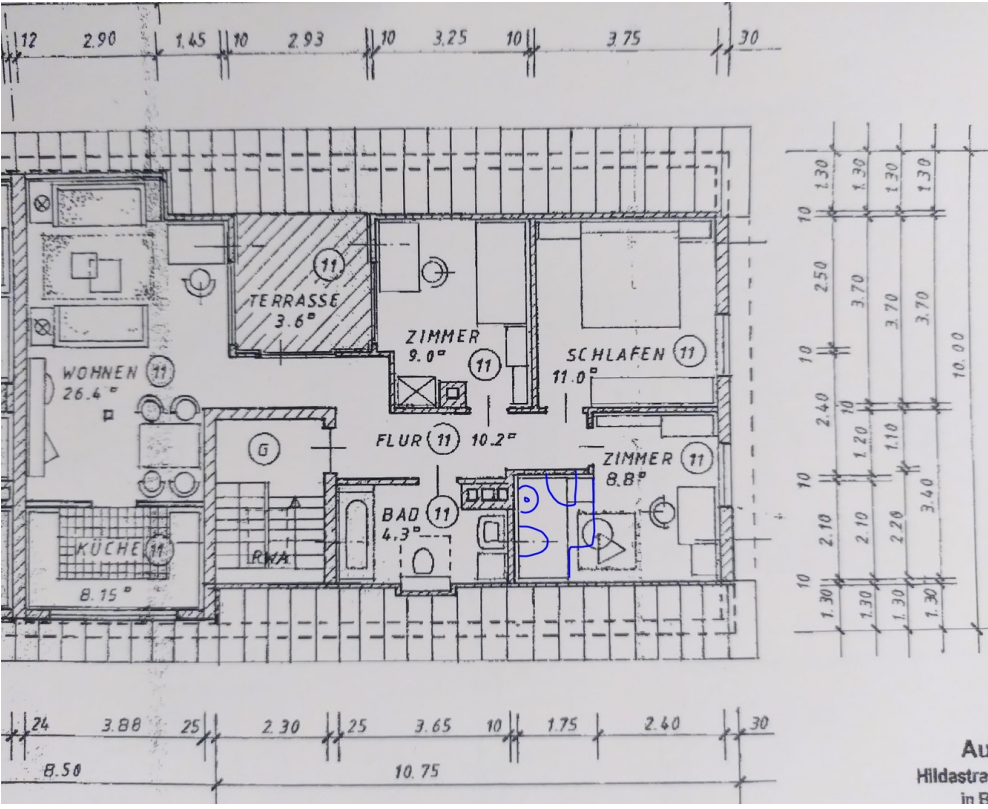


Blick von Küche ins Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Au
Hildastra
in B