

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Baden-Baden

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



Objekt-Nr. **OM-443927**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **297.000 €**

76534 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	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/(m²a)
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

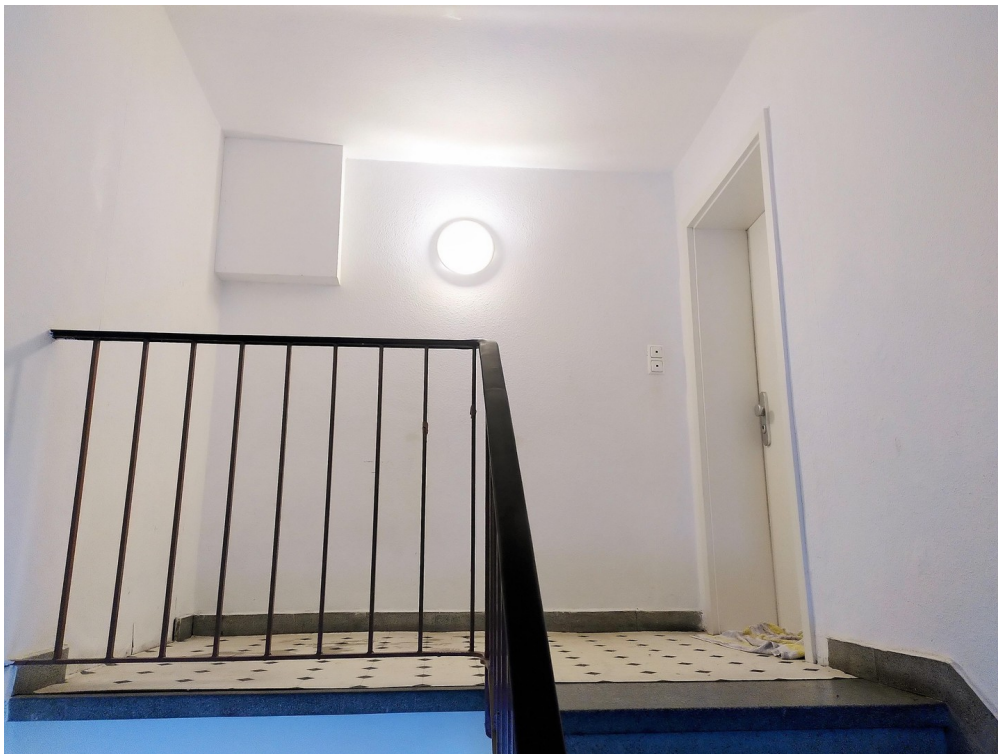


Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gegensprechanlage



Treppenhaus, Platz für Schrank

# Exposé - Galerie



Flur Richtung Wohnungstür



Kinderzimmer/Lamellenvorhang

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Blick aus Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer/hoher 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

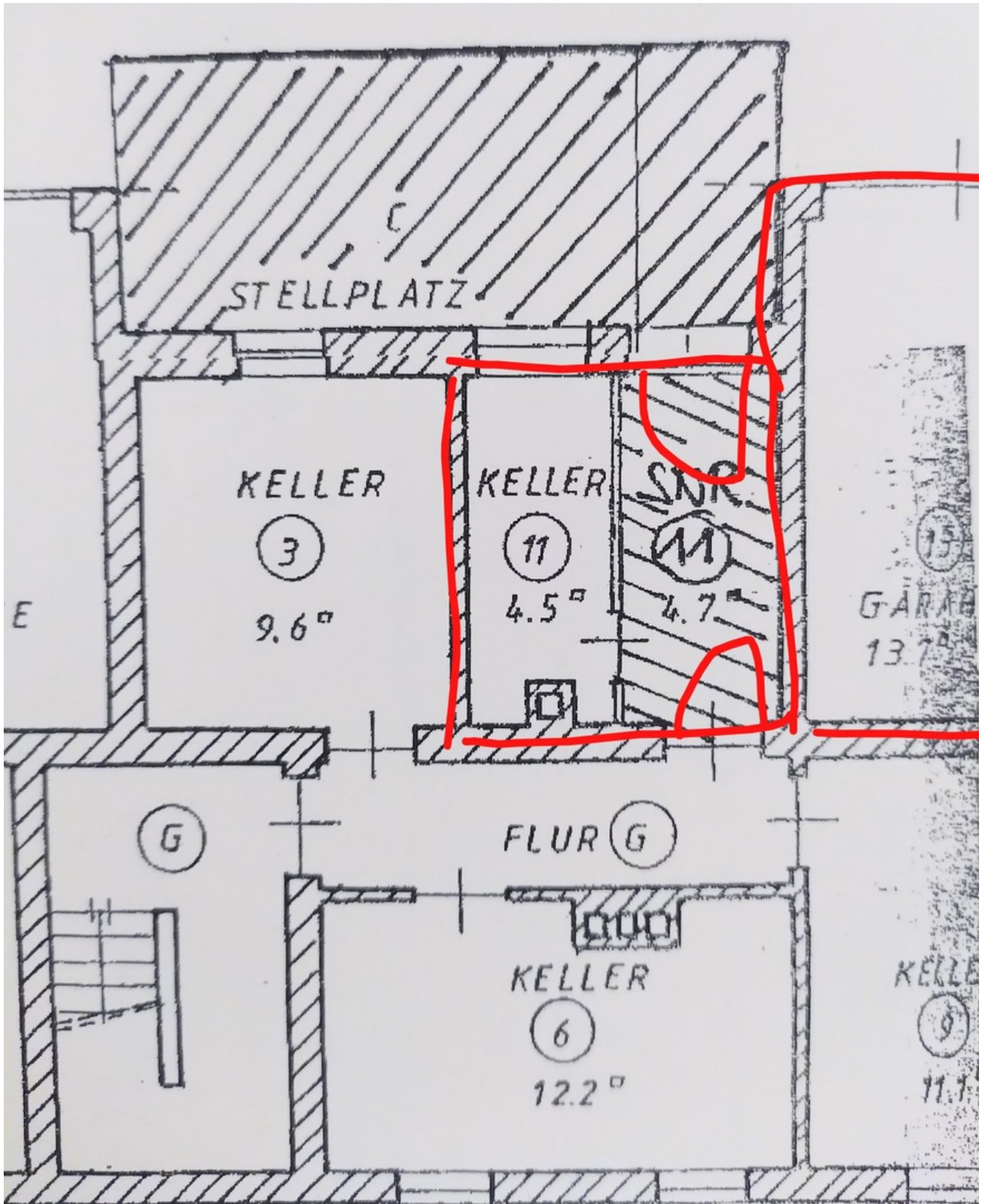


Bepflanzung vorm Haus

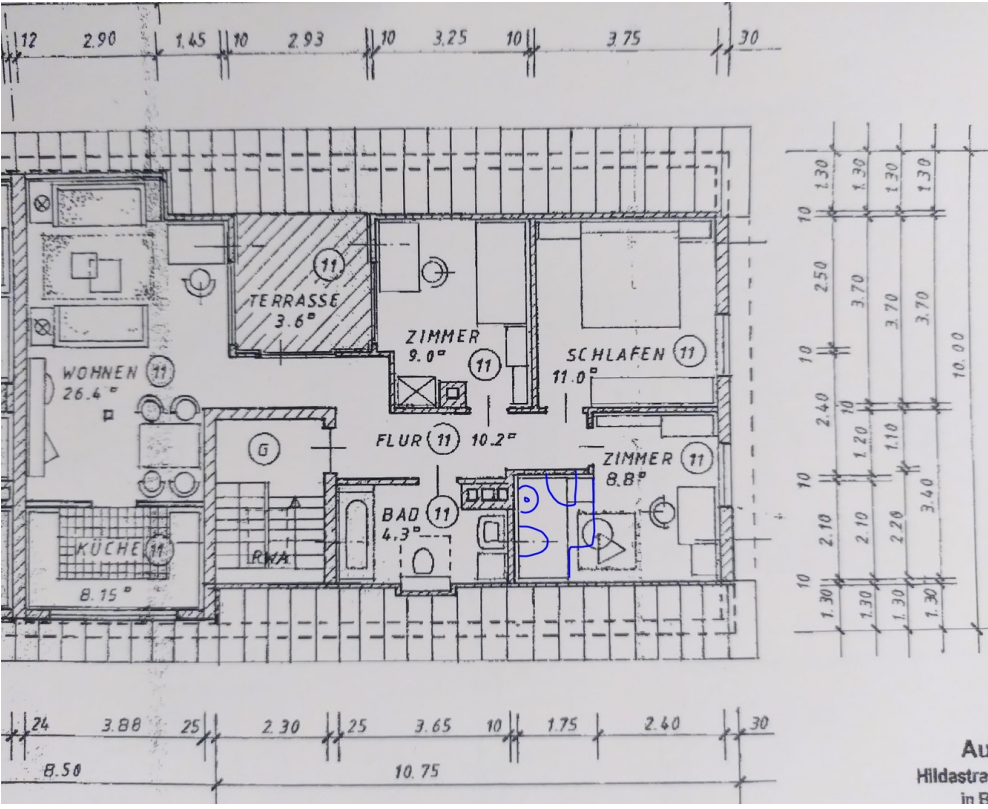


Blick von Küche ins Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Au  
Hildastra  
in B