

# Exposé

## Wohnung in Baden-Baden

### 2-Zimmer KFW 40 QNG Neubauwohnung in Baden-Baden - Sandweier

**MODERNE**

KFW 40 QNG WOHNUNGEN

Sandweierer Str. 36 - 76532 Baden-Baden - Sandweier

Exklusives Mehrfamilienhaus in Sandweier

JETZT ENTDECKEN

Objekt-Nr. OM-445783

**Wohnung**

Verkauf: **320.562 €**

Ansprechpartner:  
Liske GmbH

76532 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	64,76 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	10
Hausgeld mtl.	250 €	Stellplätze	5
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neubau 2-Zimmerwohnung in Baden-Baden - Sandweier

Wohnfläche: 64,76 m<sup>2</sup>

Etage: 1. OG

Wohnen: 26,49 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 15,68 m<sup>2</sup>

Balkon: 3,75 m<sup>2</sup>

- Objekt: Modernes Mehrfamilienhaus mit 9 hochwertigen Wohnungen.
- Wohnfläche: Insgesamt ca. 663 m<sup>2</sup> auf einem 730 m<sup>2</sup> großen Grundstück.
- Bauweise: Solide und langlebige Stein-auf-Stein-Bauweise.
- Baubeginn: Bereits erfolgt – der Bau schreitet voran.
- Energieeffizienz: Klasse A+ mit Solaranlage und Wärmepumpe für minimale Betriebskosten.
- Ausstattung: Jede Wohnung mit eigenem Tiefgaragenplatz und Kellerabteil, Premium-Standard mit Fußbodenheizung, Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden.
- Standard: KFW 40 QNG-Zertifizierung – höchste Qualität, Nachhaltigkeit und Zugang zu attraktiven Förderungen (z. B. niedrige KFW-Zinsen und steuerliche Vorteile wie degressive Abschreibung).

Vorteile für Investoren und Eigennutzer

- Steuerliche Vorteile: Profitieren Sie von erhöhter Abschreibung (z. B. 5% degressiv + Sonder-AfA) – ideal für Kapitalanleger.
- Nachhaltige Rendite: Energieeffizientes Bauen sichert langfristig niedrige Nebenkosten und hohe Attraktivität für Mieter.
- Förderungen: Nutzen Sie jetzt die historisch niedrigen KFW-Zinsen (z. B. 2,57%) und sichern Sie sich finanzielle Unterstützung.

## Ausstattung

Ein vollständiges Exposé gibt es auf Anfrage.

Besichtigungen sind jederzeit möglich.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Lage: Idylle und Infrastruktur perfekt vereint

Sandweier bietet eine einzigartige Kombination aus naturnaher Ruhe und optimaler Anbindung:

- Verkehrsanbindung: Nur 3 Minuten zur A5 – ideal für Pendler.

Natur pur: Direkt am Schwarzwald gelegen, perfekt für Wanderungen und Erholung.

- Infrastruktur: Moderne Einrichtungen wie Einkaufszentrum, Ärzte und Gaststätten vor Ort.
- Nähe zu Baden-Baden: Nur 5-10 Minuten zur Kurstadt mit Kultur und Wellness-Angeboten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	12,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+

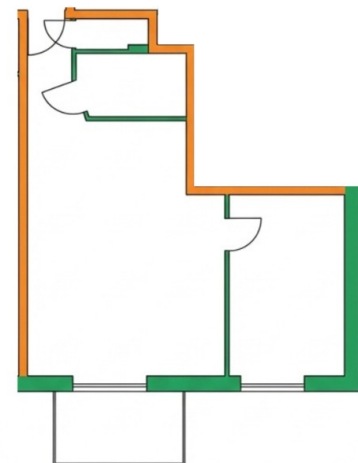


## Exposé - Galerie

### GRUNDRISS OG WOHNUNG 5



- 2-Zimmer im Obergeschoss
- Wohnzimmer 26,49 m<sup>2</sup>
- Eltern 15,68 m<sup>2</sup>
- Bad 4,93 m<sup>2</sup>
- Küchenanteil 8,85 m<sup>2</sup>
- Diele 3,55 m<sup>2</sup>
- Balkon 3,75 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,51 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche 64,76 m<sup>2</sup>



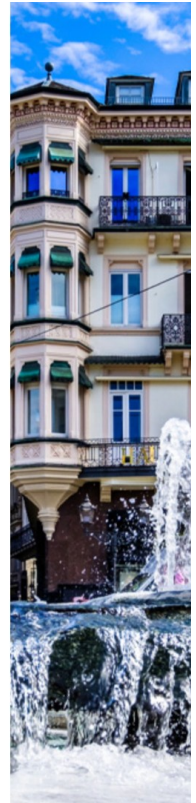
# Exposé - Galerie



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### 9-FAMILIENHAUS

- **Lage:** Sandweier, idyllischer Ortsteil von Baden-Baden, Baden-Württemberg
- **Objektart:** Mehrfamilienhaus mit 9 hochwertigen Eigentumswohnungen
- **Bauweise:** Solide Stein-auf-Stein-Bauweise
- **Baubeginn:** Bereits erfolgt
- **Grundstücksfläche:** Ca. 730 m<sup>2</sup>
- **Gesamtwohnfläche:** Ca. 676 m<sup>2</sup>



## OBJEKTBE SCHREIBU

### EXKLUSIVES BAUPROJEK

#### Baden-Baden - Sandweier

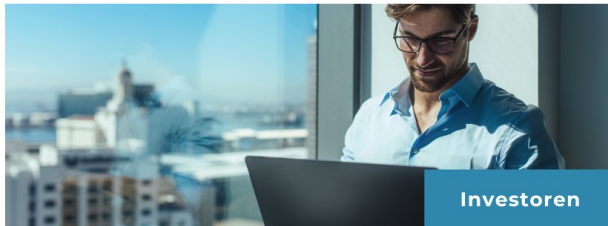
Dieses moderne Mehrfamilienhaus bietet hochwertige Wohnungen und kombiniert nachhaltiges Bauen mit höchster Energieeffizienz und attraktiven Fördermöglichkeiten.



# Exposé - Galerie

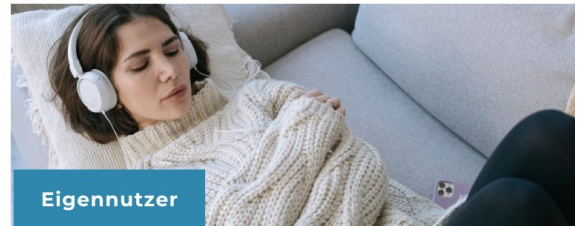


## VORTEILE FÜR INVESTOREN UND EIGENNUTZER



### Steuerliche Vorteile

Erhöhte Abschreibung (z. B. 5% degressiv + Sonder-AfA) – ideal für Kapitalanleger



### Nachhaltige Rendite

Energieeffizientes Bauen sichert langfristig niedrige Nebenkosten und hohe Attraktivität für Mieter



## LAGEBESCHREIBUNG

**Sandweier bietet eine einzigartige Kombination aus naturnaher Ruhe und optimaler Infrastruktur – ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber.**

- **Verkehrsanbindung:** Nur 3 Minuten zur A5 – perfekt für Pendler nach Karlsruhe oder Freiburg
- **Natur:** Direkt am Schwarzwald gelegen, ideal für Wanderungen, Radtouren und Erholung
- **Infrastruktur:** Moderne Einrichtungen wie Einkaufszentrum, Ärzte und Gaststätten direkt vor Ort
- **Nähe zu Baden-Baden:** Nur 5-10 Minuten zur Kurstadt mit erstklassiger Kultur, Gastronomie und Wellness-Angeboten



Sandweierer Str. 36 - 76532 Baden-Baden - Sandweier



# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS OG WOHNUNG 5



- 2-Zimmer im Obergeschoss
- Wohnzimmer 26,49 m<sup>2</sup>
- Eltern 15,68 m<sup>2</sup>
- Bad 4,93 m<sup>2</sup>
- Küchenanteil 8,85 m<sup>2</sup>
- Diele 3,55 m<sup>2</sup>
- Balkon 3,75 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,51 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche 64,76 m<sup>2</sup>

