

Exposé

Dachgeschosswohnung in Baden-Baden

3-Zimmer Wohnung zu Vermieten - Erstbezug nach Kernsanierung - im DG



Objekt-Nr. **OM-447652**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.240 € + NK**

Mauerbergstraße 83
76534 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,49 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	160 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch modernisierte Wohnung mit 73,49 m² befindet sich im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines gepflegten 6-Parteienhauses in Neuweier. Das gesamte Gebäude wurde umfassend energetisch und technisch modernisiert und bietet damit ein Wohnumfeld, das Komfort, Effizienz und Ruhe ideal verbindet.

Die Modernisierung sorgt für niedrige Energiekosten, ein angenehmes Raumklima und langfristigen Wohnkomfort.

Perfekt für alle, die Wert auf hohen Wohnkomfort, niedrigen Energieverbrauch und ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld legen – egal ob Singles, Paare oder kleine Familien.

Mit Blick auf die Baden-Badener Rebhänge, der jahrhundertealten Yburg und den nächstgelegenen Wald.

Ausstattung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Zwei helle Schlafzimmer – ideal für Paare, Homeoffice oder kleine Familien
- Sonniger Balkon mit schönem Ausblick
- Modernes Tageslichtbad
- Neue Elektrik, neue Böden, frisch verputzte und gestrichene Wände
- Energieeffiziente Heiztechnik
- Neue 3-fach verglaste Fenster für optimalen Wärme- und Schallschutz
- Inklusive neue Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzug, Spülmaschine sowie Kühl-/Gefrierkombination

Zur Wohnung gehören außerdem:

- Ein Außenstellplatz
- Ein Kellerabteil

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Lage – Wohnen, wo andere Urlaub machen

Neuweier überzeugt durch eine hervorragende Wohnqualität und die Vielfältigkeit der umliegenden Natur. Eingebettet zwischen Rebhängen und Schwarzwaldhügeln bietet der Ort eine Atmosphäre, die Ruhe und Erholung ermöglicht – und gleichzeitig eine ideale Anbindung an die aufstrebenden Wirtschaftsstandorte Bühl, Baden-Baden und Rastatt gewährleistet.

Besonders junge Familien profitieren von den kurzen Wegen im Alltag:

- Kita in unmittelbarer Nähe
- Grundschule im Ort
- Bushaltestelle fußläufig erreichbar

Darüber hinaus zeichnet sich Neuweier durch ein aktives Vereinsleben aus, das Gemeinschaft, Engagement und ein starkes Miteinander fördert. Ob Sport, Kultur oder Tradition – hier findet jeder Anschluss und ein Umfeld, in dem man sich schnell zuhause fühlt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+

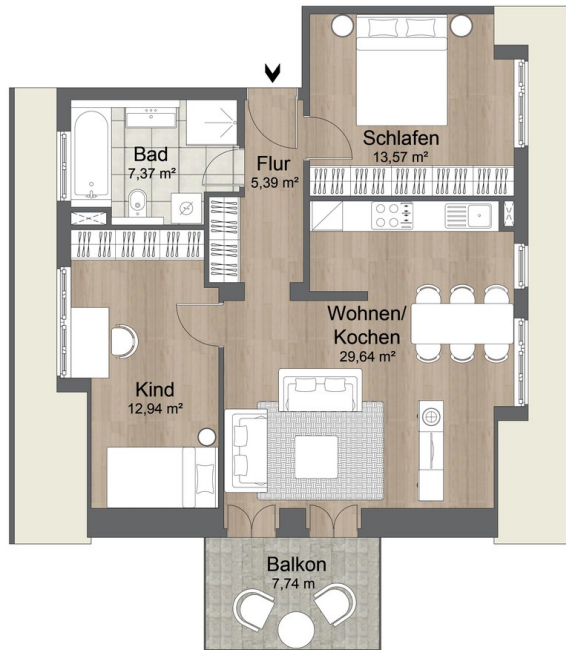


Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



06 - Dachgeschoss

Grundriss



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Entwurf Küche

Exposé - Galerie



Entwurf Küche



Entwurf Küche

Exposé - Galerie



Entwurf Küche