

# Exposé

## Wohnung in Baden-Baden

### Exklusive Halbhöhenlage Baden-Baden: Luxuriöse 3-Zi.-Wohnung mit Fernblick, Stadt-/Mercur-Blick in



Objekt-Nr. OM-459715

#### Wohnung

Verkauf: **495.000 €**

Werderstr.26  
76530 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,70 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutetes Wohnerlebnis in privilegierter Parklage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive und helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Halbhöhenlagen der Stadt, eingebettet in ein beeindruckendes, rund 4.000 m<sup>2</sup> großes Parkgrundstück. Hier genießen Sie absolute Privatsphäre und einen traumhaften, unverbaubaren Fernblick auf die Stadt und den Hausberg Merkur.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet Ihnen auf drei Zimmern optimalen Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight: Sowohl Zimmer 1 als auch Zimmer 2 verfügen über einen eigenen, charmanten Balkon, der zum Entspannen im Grünen einlädt. Ein helles Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil runden dieses erstklassige Immobilienangebot perfekt ab.

## Ausstattung

Premium-Wohnkomfort bis ins kleinste Detail

Diese Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und höchsten Qualitätsansprüchen ausgestattet. Es erwartet Sie ein modernes, bezugsfertiges Ambiente:

**Böden & Wände:** In allen Wohnräumen ist ein hochwertiger, edler Parkettboden verlegt. Die Wände sind mit modernem Feinputz versehen, was der Wohnung eine besonders elegante Note verleiht.

**Smart-Heating:** Eine moderne Fußbodenheizung erstreckt sich über alle Räume und lässt sich ganz bequem per App steuern.

**Die Küche:** Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2023 ist perfekt eingepasst und mit hochwertigen Elektrogeräten der Marke AEG ausgestattet – ideal für Hobbyköche.

**Das Premium-Bad:** Das Tageslichtbad ist eine wahre Wellness-Oase. Ausgestattet mit einer großzügigen Kaldewei-Badewanne (1,80 m x 0,80 m) inklusive stimmungsvoller RGB-Beleuchtung, einer bodentiefen Hansgrohe Raindance-Dusche (1,20 m x 0,80 m) sowie einem edlen Villeroy & Boch Waschtisch.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Provisionsfreier Verkauf aus privaten Händen

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt von privat, sodass für Sie keine Maklerprovision anfällt.

Wichtiger Hinweis:

Wir bitten von Makleranfragen konsequent abzusehen. Es werden ausschließlich Anfragen von privaten Kaufinteressenten mit ernsthaftem Interesse und gesicherter Finanzierung beantwortet. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Lage

Exklusive Bestlage: Naturidyll trifft urbanen Lifestyle

Die Wohnung besticht durch ihre absolute Top-Lage, die maximale Lebensqualität garantiert. Sie wohnen direkt am idyllischen Waldrand und erreichen dennoch in nur wenigen Gehminuten die pulsierende Stadtmitte.

**Kultur & City life:** Das weltberühmte Kurhaus, das Casino und die historische Trinkhalle liegen nur ca. 850 Meter Fußweg von Ihrer Haustür entfernt.

Natur & Erholung: Der Michaelsberg und der renommierte Rosenneuheitengarten (Beutig) befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft (nur 350 m entfernt) und laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Der Blick auf den Merkur holt die Natur direkt in Ihr Wohnzimmer.

Perfekte Anbindung: Trotz der ruhigen Oasenlage sind Sie bestens angebunden. Die KVV-Buslinie 208 hält für Sie direkt vor dem Haus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	152,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



FLUR

# Exposé - Galerie



ZIMMER 2



ZIMMER 2

# Exposé - Galerie



BALKON



ZIMMER 3

# Exposé - Galerie



ZIMMER 3



AUSBLICK

# Exposé - Galerie



AUSBLICK



FLUR

# Exposé - Galerie



FLUR



FLUR

# Exposé - Galerie



FLUR

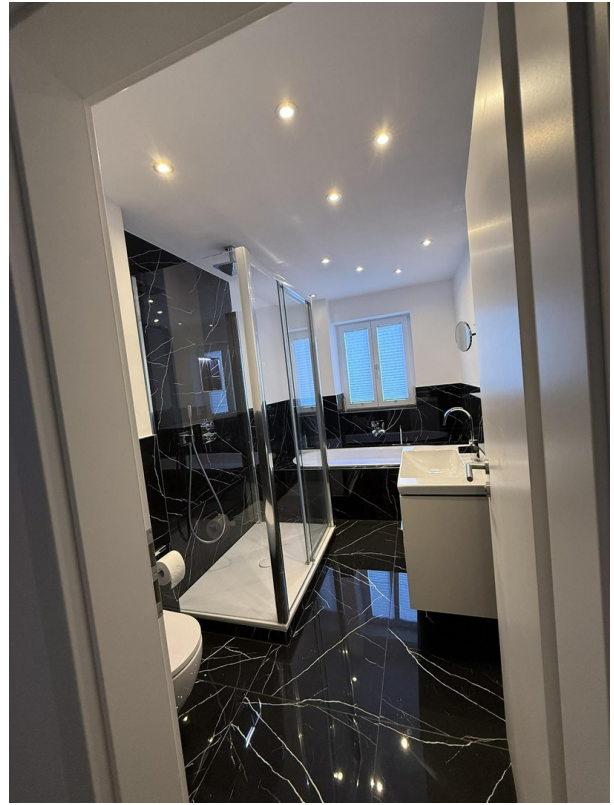


AUSBLICK

# Exposé - Galerie



BAD



BAD



BAD

# Exposé - Galerie



KÜCHE



KÜCHE

# Exposé - Galerie



AUSBLICK



GÄSTE WC

# Exposé - Galerie



ZIMMER 1



ZIMMER 1

# Exposé - Galerie



ZIMMER 1



ZIMMER 1

# Exposé - Galerie



ZIMMER 1



ABSTELLRAUM



ABSTELLRAUM

# Exposé - Galerie



HAUSANSICHT



HAUSANSICHT

# Exposé - Galerie



EINGANSBEREICH



EINGANGSPFORTE

# Exposé - Galerie



EINGANGSBEREICH



EINGANGSBEREICH

# Exposé - Galerie



EINGANGSBEREICH



EINGANGSBEREICH

# Exposé - Galerie



TREPPENHAUS



TREPPENHAUS

# Exposé - Galerie



TREPPENHAUS



TREPPENHAUS

# Exposé - Galerie



TREPPENHAUS



FAHRSTUHL

# Exposé - Galerie



TREPPENHAUS



ZUFAHRT TG

# Exposé - Galerie



TG - STELLPLATZ

# Exposé - Grundrisse



Abbildung 1 : 100

