

Exposé

Dachgeschosswohnung in Baden-Baden

Traumhaft helle 3-Zimmer-Wohnung zu vermieten - Erstbezug nach Kernsanierung



Objekt-Nr. OM-462151

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.060 € + NK**

Ansprechpartner:
Kim Großmann

76534 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr | 1938 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 3,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 73,49 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Luft- /Wasserwärme | Stellplätze | 1 |
| Summe Nebenkosten | 160 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese energetisch kernsanierte Wohnung mit 73,49 m² befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteienhauses in Neuweier. Die Wohnung bietet damit ein Wohnumfeld, das Komfort, Effizienz, geringe Kosten und Ruhe ideal verbindet.

Perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien.

Mit einem traumhaften Ausblick auf die Baden-Badener Rebhänge und der jahrhundertealten Yburg.

Ausstattung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Zwei helle Schlafzimmer – ideal für Paare, Homeoffice oder kleine Familien
- Sonniger Balkon mit Ausrichtung nach Westen zum Genuss des Sonnenuntergangs
- Modernes Tageslichtbad mit bodenebener Dusche sowie einer Badewanne
- Neue Elektrik, neue Böden, frisch gestrichene Wände
- Energieeffiziente Heiztechnik
- Neue 3-fach verglaste Fenster für optimalen Wärme- und Schallschutz
- Inklusive neue Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen, Spülmaschine sowie Kühl-/Gefrierkombination
- Hohe Deckenhöhe im Flur und Wohnzimmer mit verbauten Deckenspots liefern ein angenehmes Raumambiente

Zur Wohnung gehören außerdem:

- Ein Außenstellplatz
- Ein Kellerabteil

Zur Kaltmiete kommen 80 € für die Einbauküche sowie 30 € für den Stellplatz hinzu.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, 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:

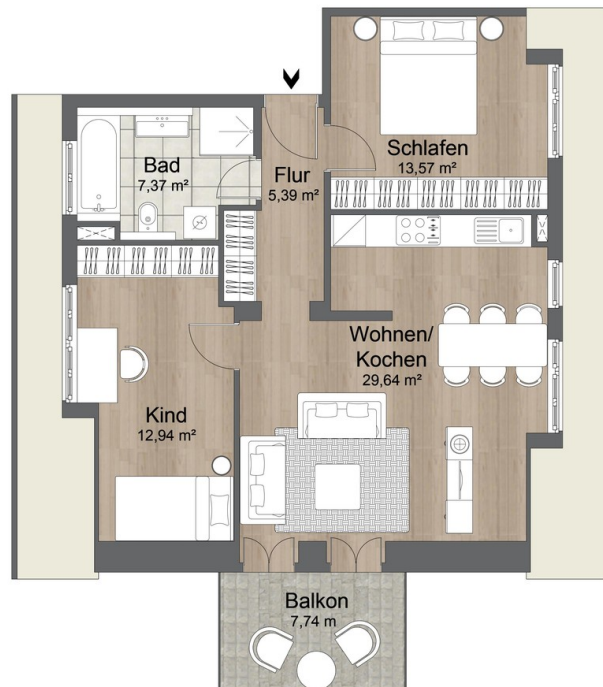
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



06 - Dachgeschoss

Grundriss

Exposé - Galerie



Flur



Einbauküche



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Zugang Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer - Ansicht 1