

Exposé

Erdgeschosswohnung in Baden-Baden-Oberbeuern

52qm Einliegerwohnung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-462755

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:
Timo Bögner

Klosterlehen 11
76534 Baden-Baden-Oberbeuern
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	52,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.800 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese modernisierte und gepflegte Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Baden-Baden/Oberbeuern und bietet auf ca. 52 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare. Das Gebäude wurde 1978 errichtet; die Wohnung selbst wurde vor etwa zwei Jahren umfassend renoviert und modernisiert.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der eine angenehme und helle Wohnatmosphäre schafft. Die moderne Einbauküche mit Elektrogeräten ist bereits vorhanden und im Mietumfang enthalten. Ein neuer Geschirrspüler wurde ebenfalls nachträglich eingebaut und ist auf den Bildern nicht zu sehen.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Terrassenbereich, ein großes Kellerabteil mit zusätzlicher Nutzfläche von ca. 15 m² sowie die Mitnutzung eines großzügigen Gartens. Die Wohnung verbindet modernes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die Infrastruktur des täglichen Bedarfs.

Ausstattung

- ca. 52 m² Wohnfläche
- ca. 15 m² zusätzliche Nutzfläche (Kellerabteil, Terrassenbereich)
- Modernisierte und renovierte Wohnung (vor ca. 2 Jahren)
- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- Eigener Terrassenbereich
- Großer Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Moderne Innenausstattung
- Zusätzliche Dämm- und Isolierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Gemeinsamer Waschraum im Keller
- Optional: Nutzung von Waschmaschine und Trockner möglich
- Wohnzimmerschrank, Eckbank und Esstisch kann bei Interesse übernommen werden
- Es sind bereits in der gesamten Wohnung Raumlampen verbaut!
- Parkmöglichkeiten in der öffentlichen Straße vor dem Haus vorhanden

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Mieter, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer modernen Ausstattung verbinden möchten. Durch die umfangreiche Modernisierung präsentiert sich die Wohnung in einem zeitgemäßen Zustand.

Bitte beachten Sie, dass kein eigener Stellplatz zur Wohnung gehört. Ausreichende Parkmöglichkeiten befinden sich jedoch in der Regel direkt in der Straße.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Oberbeuern (Klosterlehen), einem ruhigen und naturnahen Stadtteil von Baden-Baden.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre grüne Lage und den hohen Erholungswert aus. Spazier- und Wanderwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein ohne auf die Nähe zur Kernstadt verzichten zu müssen.

Trotz der ruhigen Wohnlage sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Ein Edeka-Markt, eine Apotheke sowie eine Bushaltestelle befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Die Innenstadt von Baden-Baden sowie die Autobahnanschlüsse in Richtung Karlsruhe und Rastatt sind ebenfalls gut erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	164,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Küchenbereich Bild 2

Exposé - Galerie



Wohnbereich Bild 1



Wohnbereich Bild 2

Exposé - Galerie



Flur / Eingangsbereich Bild 1



Flur / Eingangsbereich Bild 2

Exposé - Galerie



Flur / Schlafzimmer Bild 3



Schlafzimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 2



Badezimmer

Exposé - Galerie



abschließbarer Kellerraum

Exposé - Grundrisse

