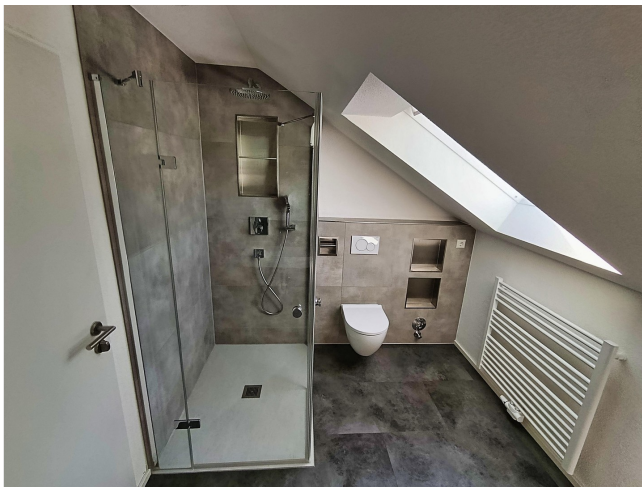


Exposé

Dachgeschosswohnung in Baidt

2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Baidt - komplett neu saniert - Alpenblick



Objekt-Nr. OM-466768

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias Engelberger

Dahlienstr. 9
88255 Baidt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	56,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	158 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die frisch auf Neubauzustand renovierte Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. OG eines 1976 erbauten Mehrfamilien-hauses mit 6 Wohnungen. Die Wohnfläche umfasst 56 qm, aufgeteilt auf ein helles lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche mit Essplatz sowie Zugang zur Dachterrasse (10,6qm) und ein komplett neu gestaltetes modernes Tageslichtbad mit Dusche. Durch die nutzbare Fläche unter der Dachschräge wirkt die Wohnung durchaus größer. Die Bodenfläche beträgt 62 qm.

Link zum Video-Rundgang:

[youtube.com/shorts/nUciEHuSB_Q?feature=share](https://www.youtube.com/shorts/nUciEHuSB_Q?feature=share)

Bei der Totalrenovierung der Wohnung Anfang 2026 wurde nahezu alles neu gemacht und der Zustand der Wohnung auf Neubauniveau gebracht:

- Zusätzliche Wärmeisolierung
- Neue energieeffiziente Heizkörper für weniger Energieverbrauch
- Neue 3-fach verglaste Fenster (Ug 1,1W/m²K) mit Kunststoffrahmen
- Neues Velux Klapp-Schwingfenster mit Rollo
- Komplett neue Elektroverteilung, alle Leitungen, alle Schalter und Steckdosen
- Netzwerkverteilung im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Neue elektrische Rollläden im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Flache lichtstarke Einbauleuchten in allen Räumen (dimmbare im Wohnzimmer und Schlafzimmer)
- Alle Stahlzargen neu gestrichen und mit neuem hochwertigem Türblatt, neue Bänder, neue Dichtungen und neuen Drückern versehen
- Hochwertiger Eichenparkett im Wohnzimmer und Schlafzimmer verklebt.
- Hochwertiger Design-Vinylboden im Gang, Küche und Bad verklebt
- Alle Wasserleitungen im Bad erneuert mit Alu-Verbundrohren
- Neue bodenebene Dusche mit Unterputzarmaturen
- Regelbare Fußbodenheizung im Bad
- Neue moderne Badkeramik und Armaturen; nützliche Einbaunischen
- Eine Küchenplanung liegt vor, die auf Wunsch des Käufers noch angepasst, ausgeführt oder weg gelassen werden kann.

Im Kaufpreis inbegriffen ist ein abschließbarer Kellerraum (8,6qm) mit Wasseranschluss im Untergeschoss (z.B. für Waschmaschine), und ein zusätzlich nutzbarer Außenstellplatz. Zur gemeinschaftlichen Nutzung gibt es im Gebäude einen Fahrrad- und Trockenraum. Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Hausgeld: 158€ + Rücklage 62€ pro Monat

Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2000.

Energieausweis des Hauses liegt vor (Klasse D, 119 kWh/(m²*a)). Durch die zusätzlichen Maßnahmen zur Wärmeisolation in der renovierten Wohnung und die neuen energieeffizienten Heizkörper, wurde der Zustand in der Wohnung verbessert und der Wärmebedarf optimiert.

Die Renovierung der Dachterrasse, die durch die Küche und das Wohnzimmer begehbar ist, steht noch aus. Die Umsetzung ist beschlossen und erfolgt durch die WEG, veranlasst durch

die Hausverwaltung. Dämmung, Abdichtung und ein neuer Plattenbelag sind geplant, sowie die neue Verkleidung der Dach- und Wandflächen.

Ausstattung

Renovierung in gehobener Ausstattung mit Silikat Dispersions-Oberputz und hochwertiger Silikat Innenfarbe StoColor Sil In. Hochwertiger Eichenparkett im Wohnzimmer und Schlafzimmer verklebt; Hochwertiger Design-Vinylboden im Gang, Küche und Bad verklebt; Neue moderne Badkeramik und Armaturen, Bodentiefe Dusche mit Glaswand und 2 Schwingtüren

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad

Sonstiges

Verkauf erfolgt provisionsfrei. Fertigstellung und somit verfügbar ab ca. Juni 2026.

Alle Angaben resultieren aus Angaben der vorliegenden Unterlagen. Die Wohnfläche wurde den ursprünglichen Bauplänen und der Teilungserklärung entnommen. Eine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird vom Verkäufer ausdrücklich nicht übernommen. Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben sowie der Planungsunterlagen. Die Verkaufsanzeige ist nur für den jeweiligen Interessenten bestimmt. Die Weitergabe des Angebots an Dritte ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Zustimmung des Verkäufers zulässig. Der Verkäufer haftet nicht für Angaben zu Nutz- und Wohnflächen sowie Beschaffenheiten der Gebäudeanlage. Alle Ansichten und Einschätzungen spiegeln die Beurteilung des Verfassers zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wider.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Dahlienstraße in Baidt. Die Gemeinde bietet eine solide Infrastruktur und ist durch ihre Lage gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden, was eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Orte ermöglicht.

Das Haus befindet sich in der Höhenlage von Baidt. Aus der DG-Wohnung hat man östlich und südlich einen unverbaubaren Blick ins Grüne über die tiefer legenden Häuser hinweg. Bei Föhnlage reicht der Blick sogar bis in die Alpen.

Fußläufig zu erreichen gibt es eine Bushaltestelle der Linie 1 und 2, die über Baienfurt, Weingarten bis nach Ravensburg führt. Ein Kindergarten und die Grundschule sind ebenfalls in der Nähe.

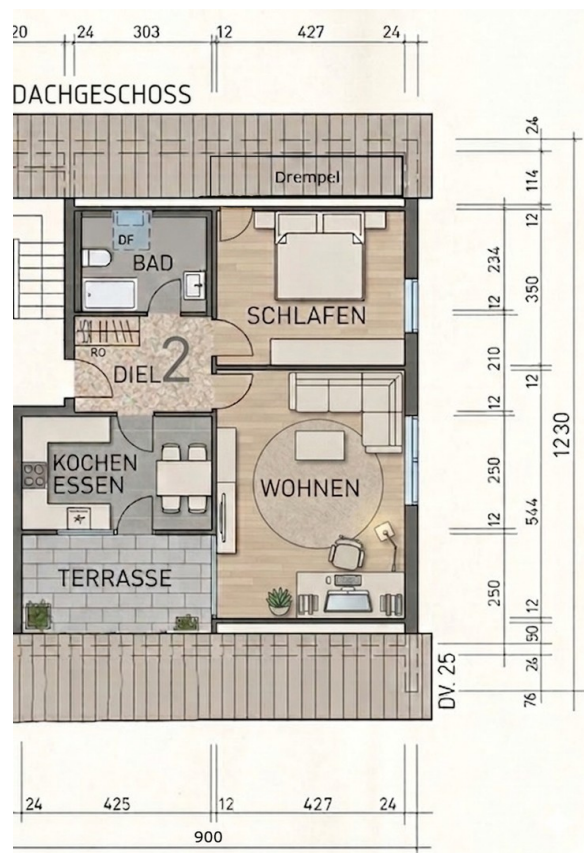
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Grundriss der DG-Wohnung

Exposé - Galerie



Hausansicht des 6-Fam- Haus



Einblick von der Eingangstür

Exposé - Galerie



Vom Flur in alle Räume



Komplett renovierte Küche

Exposé - Galerie



Einbauküche - KI generiert



Platz für Esstisch mit Stühlen

Exposé - Galerie



Großes Wohnzimmer mit Parkett



Großes Wohnzimmer - alles neu

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Einbauleuchten



Ausblick vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Neuer Putz an Wänden und Decke



Schlafzimmer mit Drempeltür

Exposé - Galerie



Eichenparkett im Schlafzimmer



Blick in das neue Bad mit DF

Exposé - Galerie



Waschmaschine und Waschbecken



So könnte das Bad aussehen

Exposé - Galerie



Unverbaubarer Blick ins Grüne



Bergsicht bis in die Alpen

Exposé - Grundrisse

