

Exposé

Wohnung in Baden-Baden

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



Objekt-Nr. OM-469564

Wohnung

Vermietung: **1.060 € + NK**

76534 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1938	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
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.07.2026		

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.

D.h. Kaltmiete 1060€ + 80 € für die EBK + 30 € für den Stellplatz = 1170 + 160 € NK = 1330€ warm

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:

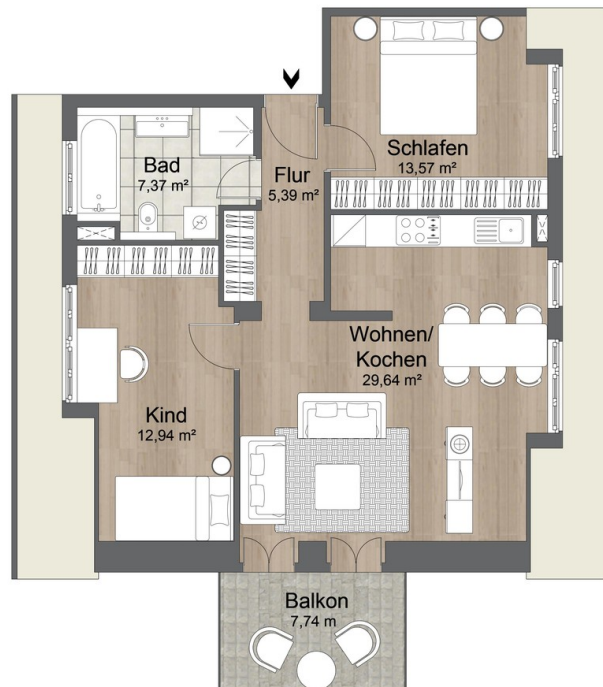
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

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



Bad



Blick Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro