

Exposé

Terrassenwohnung in Baden-Baden

**Traumhafte Eigentumswohnung - Ruhige sonnige Lage -
Blick bis zu den Vogesen**



Objekt-Nr. **OM-471721**

Terrassenwohnung

Verkauf: **450.000 €**

Am Mühlwäldle 6
76532 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	142,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	181,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

helle großzügig geschnittene Wohnung bestehend aus 4 Zimmern plus Küche, zwei neu renovierten Bädern (eines mit Badewanne) und neu renoviertes Gäste - WC, Diele und Flur, Keller und zwei große Terrassen sowie eigenem KFZ- Stellplatz in der Garage und eigenem Fahrradkeller. Die gesamte anrechenbare Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 191,675 qm, wobei die Nutz- und Terrassenflächen im Verhältnis zur Wohnfläche mit 50% bewertet werden. Die reine Wohnfläche beträgt ca. 142 qm.

Fenster (dreifach verglast) und Haustüre wurden 2013 durch Fachfirma auf den energetisch aktuellen Stand renoviert. Alle Räume befinden sich auf einer Ebene. das Dach wurde 2023 durch Fachfirma komplett neu isoliert und saniert. Fernsehen über vorhandene SAT-Anlage oder über Kabelanschlussmöglichkeit. Die Wohnung steht leer und ist sofort bezugsfertig. Die beiden Terrassen haben einen idyllischen Ausblick in die gegenüberliegende, unbebaute Naturlandschaft und sind komplett mit Pflanzbecken umrandet. Bepflanzung wie Rosen, kräuter wie Pfefferminz und Lavendel.

Ausstattung

Vollausgestattete Einbauküche mit Spülmaschine, Herd, geschirrspüle und Abzugshaube.

renovierungsbedürftig

Bad 1: Waschmaschine

SAT-Anlage und Kabelanschluß-Verteiler

Warmwasser: Stiebel Eltron Boiler 200l, gewartet 2026

Olsberg Elektroöfen Nachtspeicherbetrieb, 2007 neu installiert (asbestfrei)

Der Fußboden besteht aus Echtholzbuchen-Parkett mit einer 5 mm Holzschicht und kann nach Herstellerangabe mehrfach abgeschliffen werden. Es wurde noch nie überarbeitet.

Im Kinderzimmer wurde der Fußboden mit Laminat in passender Buchenholzoptik Juni 2026 komplett erneuert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet im 2 OG einer Terrassenwohnanlage bestehend aus insgesamt fünf Wohnungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	209,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

