

EXPOSÉ

Einziehen & Wohlfühlen – hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon, TG & Nolte-Einbauküche

Keltenweg 3a · 76532 Baden-Baden

ca. 57,50 m²	2 Zimmer	Südwestbalkon
239.000 €	zzgl. TG 16.000 €	Gesamt 255.000 €
BJ 1990	Energiekl. D 129,7 kWh/(m²*a)	Nwtg. Nolte-Einbauküche

Privatverkauf – provisionsfrei für den Käufer (Mobil: 0049 173 821 5595)



Exposé – Eigentumswohnung Keltenweg 3a, Baden-Baden

Die Immobilie auf einen Blick

Wohnfläche	57,50 m ²
Zimmer	2
Wohnzimmer	27,44 m ²
Schlafzimmer	11,52 m ²
Küche	5,09 m ²
Bad	5,78 m ²
Diele	5,23 m ²
Abstellraum	1,83 m ²
Balkon	ca. 3,22 m ² , Südwest-Ausrichtung
Keller	ca. 5,28 m ² (3,30 × 1,60 m)
Tiefgaragenstellplatz	ca. 5,00 × 2,37 m
Kaufpreis Wohnung	239.000 €
Tiefgaragenstellplatz	16.000 € zusätzlich
Gesamtkaufpreis	255.000 €

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **hochwertig modernisierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 57,50 m² Wohnfläche** in ruhiger und gepflegter Wohnlage von Baden-Baden.

Das Gebäude wurde im **Jahr 1990** fertiggestellt. Die Wohnung wurde im Jahr **2017 umfassend saniert** und präsentiert sich mit einer für Bestandsimmobilien überdurchschnittlich hochwertigen Innenausstattung. Zahlreiche Modernisierungen wurden dabei nicht nur optisch, sondern auch mit Blick auf Wohnkomfort und Langlebigkeit ausgeführt.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete **Wohnbereich mit ca. 26,44 m²**. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen direkt auf den **Südwest-Balkon**, der sich ideal für sonnige Nachmittags- und Abendstunden eignet.

Im Zuge der Sanierung 2017 wurde das **Badezimmer vollständig erneuert**. Es verfügt über komfortable begehbare Badewanne mit integrierter **Regendusche** sowie hochwertige Badmöbel, die bereits im Kaufpreis enthalten sind.

In **Küche, Diele und Badezimmer** wurde ein hochwertiger Granitboden verlegt. Wohn- und Schlafzimmer sind mit Laminat ausgestattet. Auch die Wand- und Deckengestaltung wurde aufwendig ausgeführt: Die Decken erhielten einen aufgespritzten **Sto-Putz**, Teilbereiche der Wände wurden mit Kratzputz gestaltet. Im Wohn- und Schlafzimmer sorgen hochwertige Tapeten für ein wohnliches Erscheinungsbild.

Ebenfalls 2017 wurden die **Innentüren einschließlich einer Schiebetür** erneuert. Die Fenster sind als moderne **dreifach verglaste Kunststofffenster** ausgeführt und verfügen über **elektrisch betriebene Rollläden**. Zusätzlich wurde im Jahr **2022 die Wohnungseingangstür erneuert**.

Das separate Schlafzimmer bietet mit ca. 11,52 m² ausreichend Platz. Ergänzt wird der durchdachte Grundriss durch eine separate Küche, Badezimmer, Diele und einen praktischen Abstellraum. Zur Wohnung gehören außerdem ein **Kellerraum mit ca. 5,28 m²** sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die eine bereits umfassend modernisierte Wohnung suchen, als auch für Kapitalanleger (leerstehend), der Wert auf eine attraktive und gut vermietbare Ausstattung legen.

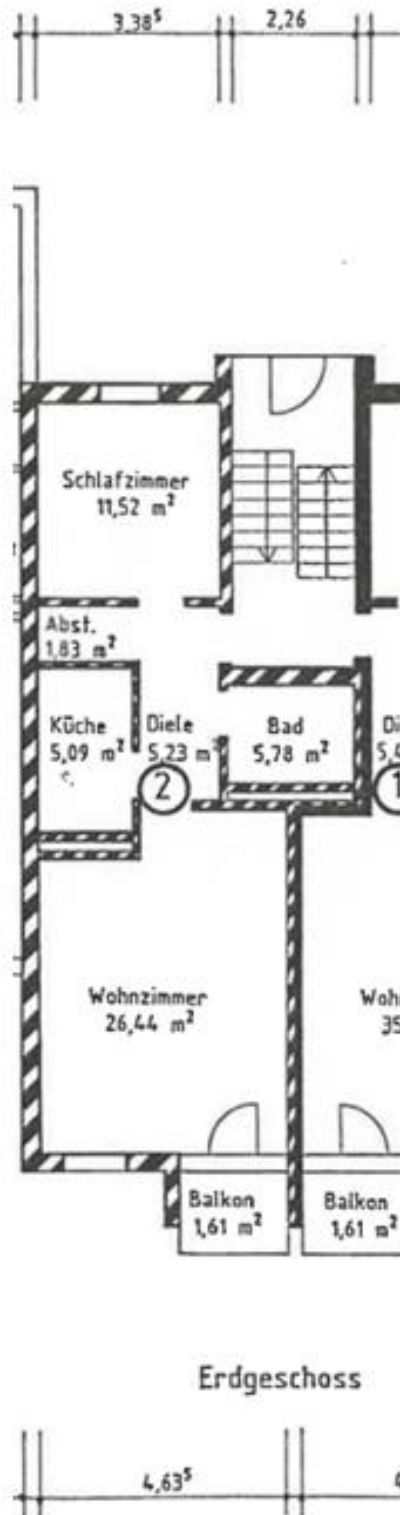
Der Verkauf erfolgt **direkt vom Eigentümer und provisionsfrei für den Käufer**.

Ausstattung & Besonderheiten

- Baujahr **1990**
- umfassende **Sanierung/Modernisierung 2017**
- ca. **57,50 m² Wohnfläche**
- großzügiger Wohnbereich mit ca. 26,44 m²
- **Südwest-Balkon**
- **hochwertige weiße Nolte-Einbauküche im Kaufpreis enthalten**
- sämtliche vorhandenen **Einbaugeräte inklusive**
- komplett erneuertes Badezimmer
- Badewanne mit ebenerdigem komfortablem Einstieg und Regendusche
- Badmöbel im Kaufpreis enthalten
- hochwertiger Granitboden in Küche, Diele und Bad
- Laminat in Wohn- und Schlafzimmer
- hochwertige Wand- und Deckengestaltung
- Innentüren und Schiebetür 2017 erneuert
- Wohnungseingangstür 2022 erneuert
- **3-fach verglaste Kunststofffenster**
- **elektrische Rollläden**
- eigener Kellerraum mit ca. 5,28 m²
- Tiefgaragenstellplatz
- Energieeffizienzklasse C
- provisionsfreier Verkauf von privat

Grundriss & Flächen

Die nachfolgende Darstellung dient der anschaulichen Orientierung. Maßgeblich sind die Originalunterlagen und die tatsächlichen Gegebenheiten.



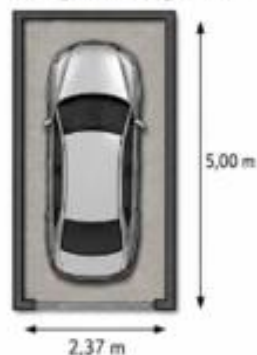
Wohnflächenberechnung Eigentumswohnung Nr. 2 im Anwesen Keltenweg 3 a

Nr.	Raum	Wohnfläche
1	Diele	5,23 m ²
2	Küche	5,09 m ²
3	Abstellraum	1,83 m ²
4	Bad	5,78 m ²
5	Schlafzimmer	11,52 m ²
6	Wohnzimmer	26,44 m ²
7	Balkon (3,85 m ²)*	1,61 m ²

Gesamtwohnfläche 57,50 m²

* Balkon zu 50 % berücksichtigt

Garage (Sondereigentum)



Kaufpreis

Wohnung	239.000 €
Tiefgaragenstellplatz	16.000 €
Gesamtkaufpreis	255.000 €

Rechnerischer Angebotspreis der Wohnung: ca. 4.156 €/m² Wohnfläche (ohne Tiefgaragenstellplatz u. Keller).

Lage

Lage – Wohnen im Grünen und trotzdem kurze Wege

Die Wohnung befindet sich im **Keltenweg 3a in Baden-Baden** in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage mit angenehm grünem Umfeld. Die Wohnanlage liegt abseits des Durchgangsverkehrs in einer Sackgasse und verbindet damit ein entspanntes Wohngefühl mit einer sehr guten Infrastruktur.

Besonders reizvoll ist die Nähe zu **Grünflächen, Spazierwegen und Kleingartenanlagen**. Das Umfeld bietet damit einen hohen Freizeit- und Erholungswert – ein Pluspunkt für alle, die nach Feierabend oder am Wochenende gerne im Grünen unterwegs sind, ohne dafür auf die Vorteile einer Stadtlage verzichten zu wollen. Eine Kleingartenanlage ist ebenfalls im näheren Umfeld ausgewiesen.

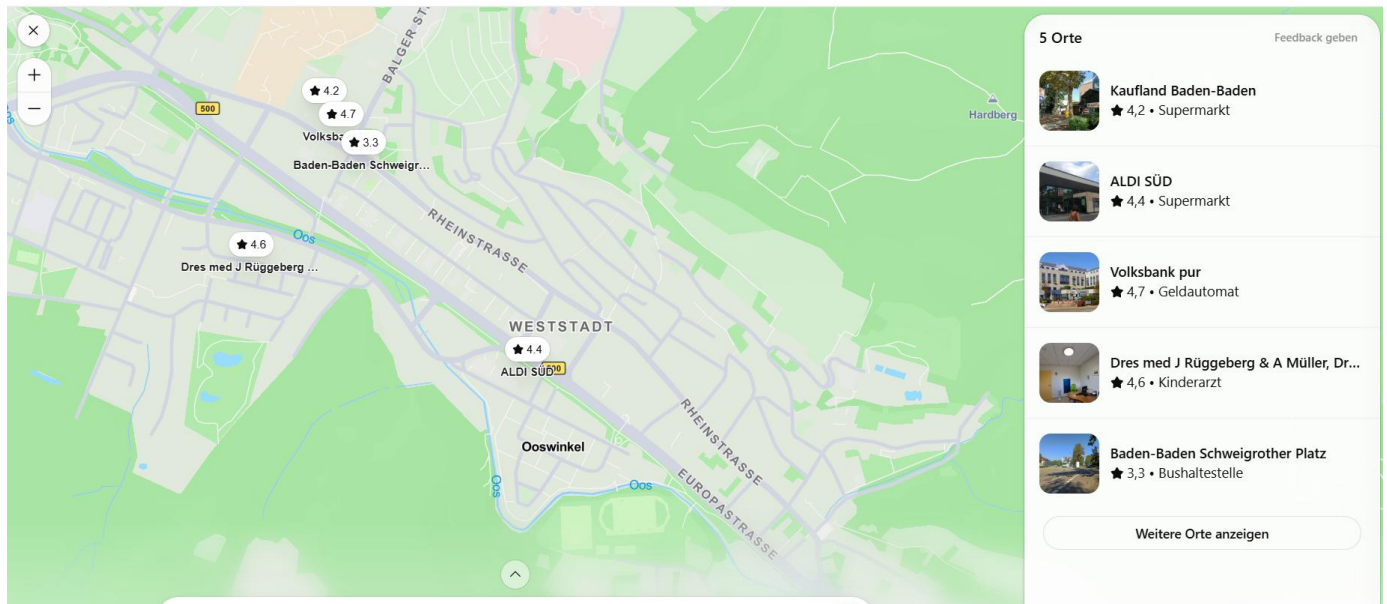
Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist hervorragend. Kaufland Baden-Baden in der Rheinstraße sowie ALDI SÜD in der Schwarzwaldstraße sind schnell erreichbar. Auch ein Geldautomat der Volksbank pur befindet sich in der Rheinstraße. Bäckerei, Apotheke sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten ergänzen das Angebot in der näheren Umgebung.

Auch die **medizinische Versorgung** ist sehr gut. Verschiedene Arztpraxen befinden sich im näheren Umfeld; zudem sind weitere medizinische Einrichtungen in kurzer Entfernung erreichbar. Beispielsweise befindet sich die Dres med J Rüggeberg & A Müller, Dr med B Holler (angest) / Überörtliche Gemeinschaftspraxis am Pariser Ring.

Ein weiterer Vorteil ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Baden-Baden Schweigrother Platz ist nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort verkehren mehrere Buslinien unter anderem in Richtung Baden-Badener Innenstadt und Bahnhof. Der offizielle KVV-Umgebungsplan weist dort unter anderem die Linien **201, 203, 206, 207, 213, 216 und 292** aus.

Auch **Kindergärten und Schulen** befinden sich im näheren Umfeld. Damit eignet sich die Lage nicht nur für Singles und Paare, sondern ist ebenso interessant für Berufspendler und Kapitalanleger. Der Bahnhof Baden-Baden liegt laut den verfügbaren Kartendaten rund 1,8 km Luftlinie vom Keltenweg entfernt.

Die besondere Stärke der Lage: ruhig und grün wohnen und dennoch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Entfernung erreichen.



Hinweise für Interessenten

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung. Weitere Unterlagen zur Wohnung können ernsthaften Kaufinteressenten im Rahmen der Vermarktung zur Verfügung gestellt werden.

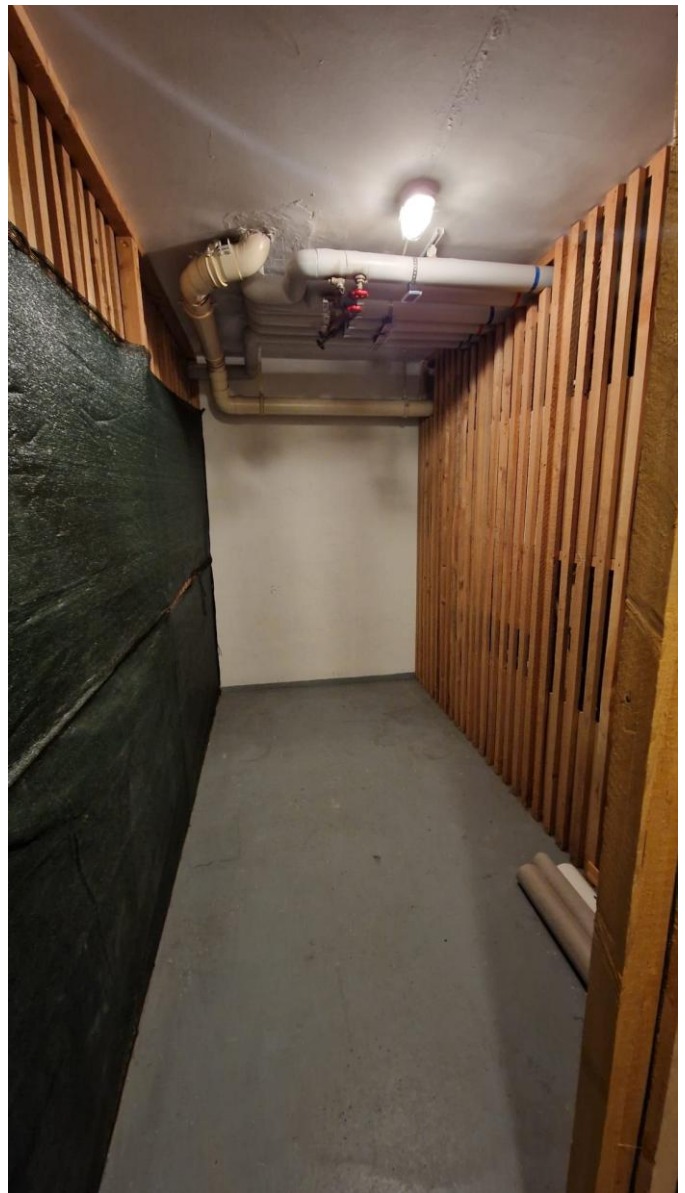
Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Flächen-, Maß- und Ausstattungsangaben sind unverbindlich und vom Käufer anhand der Originalunterlagen zu prüfen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



Exposé – Eigentumswohnung Keltenweg 3a, Baden-Baden









Keltenweg 3a · 76532 Baden-Baden

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an

die Mobilnummer 0049 173 821 55 95 oder Email: kontakt.kk@online.de

Privatverkauf · provisionsfrei für den Käufer