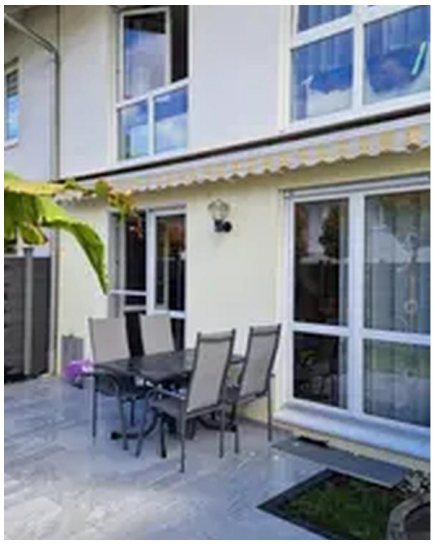
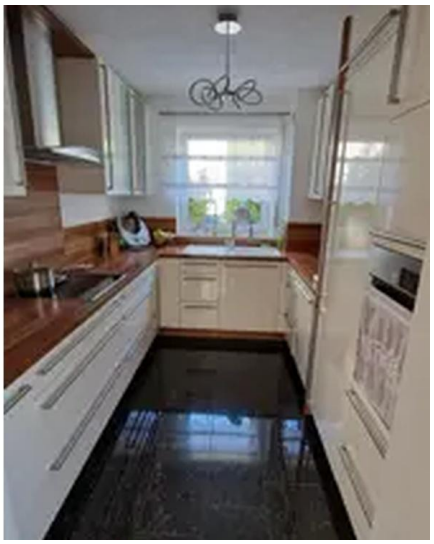
ZUR MIETE · BADEN-BADEN OOS

Reihenendhaus mit Garten und Terrasse

Wörthstraße 3 · 76532 Baden-Baden · Bezugsfrei ab 01.01.2027





Terrasse und Garten · Wohnbereich · Einbauküche | Originalaufnahmen aus 2024

Ein eigenes Haus in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr: Dieses Reihenendhaus verbindet helle Wohnräume mit einem eigenen Garten und einer Terrasse. Auf ca. 132 m² Wohnfläche stehen vier Zimmer zur Verfügung. Das 204 m² große Grundstück bietet Platz zum Entspannen im Freien; ein Einzelgaragenstellplatz gehört zum Mietangebot.

Das Haus im Überblick	
Wohnfläche / zusätzliche Nutzfläche	ca. 132 m² / ca. 52 m²
Grundstück einschließlich Terrasse	204 m²
Zimmer / Schlafzimmer	4 / 3
Baujahr / Heizungsmodernisierung	1999 / 2015
Mietbeginn	01.01.2027

Wohnen mit Licht und Platz

Bodentiefe Kunststofffenster im Wohn- und Schlafbereich bringen viel Tageslicht ins Haus. Teilweise elektrische Rollläden ergänzen die Ausstattung. Laminat- und Natursteinböden prägen die Innenräume. Im Dachgeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer mit einem separaten Bürobereich, der sich für das Arbeiten von zu Hause eignet. Der Keller mit 55 m² bietet zusätzliche Abstell- und Nutzmöglichkeiten.

Die Nolte-Einbauküche mit Bosch-Elektrogeräten ist bereits vorhanden. Die 2011 erneuerten Sanitärbereiche bieten unter anderem eine Eckbadewanne und eine Dusche mit Regenduschkopf. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Garten Lage und Mietkonditionen

Der eigene Platz im Freien

Die Gartenanlage wurde 2023/2024 mit Sichtschutzelementen und einer neuen Terrasse gestaltet. Ob Frühstück im Freien, gemeinsame Mahlzeiten oder ein ruhiger Feierabend: Der Außenbereich erweitert das Wohnen nach draußen. Ein Fahrradschuppen bietet Platz für Fahrräder; für Ihr Auto steht ein Einzelgaragenstellplatz zur Verfügung.

Ruhige Sackgasse in Baden-Baden Oos

Das Haus liegt in der Wörthstraße 3 im Stadtteil Oos. Die Sackgassenlage ohne Durchgangsverkehr schafft ein angenehmes Wohnumfeld. Gleichzeitig verbindet der Standort das Wohnen im eigenen Haus mit der Infrastruktur von Baden-Baden.

Die Immobilie liegt in Baden-Baden Oos. Fußläufig entfernt verkehren einige Buslinien. In näherer Umgebung finden Sie einige Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und ein großes Einkaufszentrum (Cité). Auch einige Modegeschäfte, zwei Fitnessstudios und ein Kino sind gut zu Fuß erreichbar. Verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) erreichen Sie ebenfalls unmittelbar. Die wunderschöne Umgebung direkt am Oosbach und die Nähe zum Schwarzwald bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Für Familien sind alle Einrichtungen von Kindergarten, Grundschule bis weiterführende Schulen und Vereine sowie Spielplätze sind fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

Ausstattung auf einen Blick

- Vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer; Bürobereich im Dachgeschoss
- Nolte-Einbauküche mit Bosch-Elektrogeräten
- Bad mit Fenster, Eckbadewanne und Dusche; zusätzliches Gäste-WC
- Keller, Fahrradschuppen und Einzelgaragenstellplatz
- Viessmann-Gasheizung von 2015; Solarthermie zur Warmwasserbereitung

Monatliche Mietkosten

Kostenposition	Monatlich
Kaltmiete für das Haus	1.550 €
Einzelgaragenstellplatz	100 €
Nebenkostenvorauszahlung	150 €
Gesamtzahlung an den Vermieter	1.800 €

Die Nebenkostenvorauszahlung enthält ausschließlich Müllabfuhr, Grundsteuer und Gebäudeversicherung. Strom und Gas sind nicht enthalten. Die entsprechenden Verträge schließt der Mieter selbst ab und rechnet direkt mit den Versorgern ab.

Energieausweis

Verbrauchsausweis · Endenergieverbrauch 52,3 kWh/(m²·a) · Energieeffizienzklasse B · Wesentlicher Energieträger Erdgas · Baujahr 1999 · Gültig bis 08.09.2034

Kontakt und Besichtigung

Vermietung direkt vom Eigentümer. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

A. Keck · Telefon 0173 8215595 · kontakt.kk@online.de