

# 2-733, GESCHMACKVOLL SANIERTES 1,5  
ZIMMER-ALTBAU-APARTMENT IN  
ZENTRUMSNAHER LAGE.

vermietet. **Verkauft.** 630 €



- Lage: D-76530 Baden-Baden
- Maklercourtage: Für Mieter provisionsfrei

Geschmackvoll saniertes 1,5 Zimmer-Altbau-Apartment in zentrumsnaher Lage. Objektbeschreibung: Das Wohnapartment befindet sich im Erdgeschoss einer stadtbildprägenden Jugendstilvilla in fußläufiger Nähe zum Zentrum. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Terrasse direkt vor dem Wohnzimmer bieten ein hohes Maß an Wohnqualität und lassen viel Raum für persönliche Entfaltung. Die Terrasse ist optimal nach Süden ausgerichtet. Der Wohn- und Eingangsbereich ist mit hochwertigem Schieferböden ausgelegt. Im Schlafzimmer ist ein neuer Teppichboden verlegt. Die offene Wohnküche ist ohne Einbauküche ausgestattet. Diese ist mieterseitig zu beschaffen. Im Badezimmer mit Dusche und WC befinden sich Platz für Waschmaschine und Trockner. Es besteht eine zentrale Warmwasser-Heizung. Die Warmwasser-Versorgung erfolgt durch Etagen-Boiler. Der früher außerhalb der Wohnung liegende ‚Keller‘ ist nach einer Renovierung und Verlegung der Wohnungstür in die Wohnung integriert. Damit erhöht sich die Gesamtfläche der Wohnung auf 77,88 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrasse 1/3 von 47,6 m<sup>2</sup> = 15,9 m<sup>2</sup> zu einer Gesamtfläche von ca. 93,8 m<sup>2</sup>. Der mit der Terrasse in Verbindung stehende, seitliche Bereich (bis zur Garage), ist nicht eingerechnet, darf aber mitbenutzt werden. Die Wohnung verfügt über keinen eigens ausgewiesenen PKW-Stellplatz. Das Parken auf öffentlicher Straße ist direkt vor der Immobilie erlaubt. Das gepflegte Apartment soll als 1-Personen-Haushalt vermietet werden. Lage: Das Mehrfamilienhaus liegt in fußläufiger Nähe zum Stadtzentrum und unmittelbar an der Lichtentaler Allee. Die günstige Lage zur Innenstadt ermöglicht weitere Synergien und bietet eine optimale Verkehrsanbindung sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr.

**BASISINFORMATIONEN:**

Zimmer : 2  
Bad : 1

**FLÄCHEN:**

Anzahl Etagen : 3

Name	<b>Tobias Weber-Buhre</b>
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07221 - 302 36 30
Mobil	0171 - 24 07 965

