

# # 1-517, MODERNE 3-ZIMMER-CITY- WOHNUNG IN SANIERTEM ALTBAU MIT TERRASSE

Verkauft. 298.000 €



- Lage: D-76530 Baden-Baden
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

## BASISINFORMATIONEN:

Zimmer : 3  
Bad : 1

Moderne 3-Zimmer-City-Wohnung in saniertem Altbau mit Terrasse  
Objektbeschreibung Diese moderne und sehr gepflegte 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im Herzen von Baden-Baden im 1. OG eines Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr um 1900. Sie wurde erst vor einigen Jahren von Grund auf saniert. Mit ca. 83 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche und ca. 6 m<sup>2</sup> Terrasse bietet sie viel Raum für die Realisierung eines modernen Wohnkonzeptes. Die durchdachte Aufteilung und eine Deckenhöhe von 2,60 - 2,85 m, lassen genügend Platz für persönliche Entfaltung. Die nach Osten ausgerichtete Terrasse, mit einem Fußbodenbelag aus Naturholz, ist von der Küche zugänglich und erweitert den Wohnbereich optisch nochmals um einen herrlichen Außenbereich. Die gesamte Wohnfläche ist mit hochwertigem Einstab-Laminat in Eiche hell ausgestattet. Im Badezimmer wurde Granit an Wänden und Oberflächen verbaut. Die Fußböden in Küche und Badezimmer sind ebenfalls aus Granit. Die Wohnung verfügt über einen separaten Strom- und Wasserzähler. Die Wohnungseigentümergeinschaft umfasst 4 Wohnungen und ist gut verwaltet. Ausstattung Neue Heizkörper. Außenwandnischen wärme gedämmt. Bodenbeläge Einstab-Laminat in Eiche hell – beste Qualität. Bodenbelag Küche und Bad Granit. Innentüren in weiß mit Stiltutter. Badezimmer mit Badewanne. Stuck ergänzt. Gäste-WC mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Kunststofffenster weiß (Schüco) mit Isolierverglasung. Raumhöhen zwischen 260 und 285 cm. Kellerraum ca. 15 m<sup>2</sup>. Außenrollläden. Energieausweis: Energiebedarfsausweis 162,4 kWh/m<sup>2</sup>a Baujahr Anlagentechnik: 1990 Lage Direkte Innenstadtlage nahe des Augustaplatzes. Sprichwörtlich „direkt vor der Haustür“ und fußläufig erreichbar befinden sich sämtliche Kultur- und Freizeitangebote Baden-Badens. Die Verkehrsanbindung in Baden-Baden kann als idealtypisch bewertet werden. Den Baden-Airpark mit täglichen nationalen und internationalen Destinationen, die Autobahn A5 sowie die Anbindung an den ICE/TGV Bahnhof Baden-Baden erreichen Sie direkt und auf kurzem Weg. Fazit: Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich ideal für Kapitalanleger. Kaufpreis Wohnung: 298.000 Euro Käuferprovision: 3,48 % inkl. MwSt. (z.Zt. 16%) Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBs) der NORD SÜD GRUND Immobilien GmbH unter [www.nord-sued-grund.de](http://www.nord-sued-grund.de)

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

