

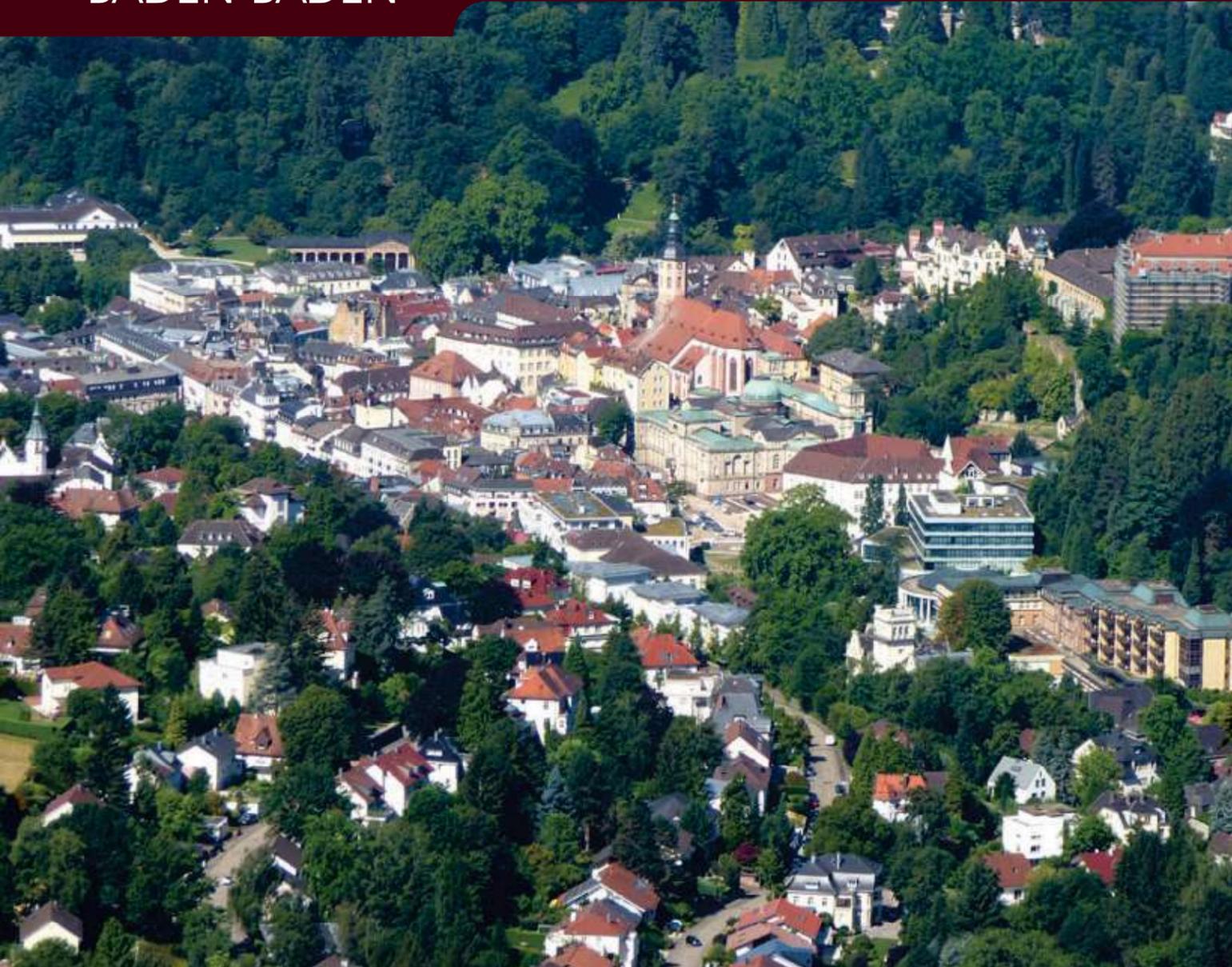
**EIGENTUMSWOHNUNG
HOPFENSTRASSE 2
76530 BADEN-BADEN**



zentrale Lage
frisch renoviert
ruhige Umgebung

KAUFPREIS
EUR VHB
Maklerfrei

WOHNEN IN DER KURSTADT BADEN-BADEN



Geschichtliches

Der Ort ist als Kur- und Bäderstadt sowie als Medien-, Kunst- und internationaler Festspielstadt bekannt. Bereits die Römer nutzten die hier entspringenden heißen Thermalquellen. Im Mittelalter war Baden-Baden Residenzstadt der Markgrafschaft Baden und somit auch namensgebend für das Land Baden. Nach dem katastrophalen Stadtbrand 1689 verlor sie den Status der Residenzstadt an Rastatt. Im 19. Jahrhundert wurde die Bäderstadt wiederentdeckt und entwickelte sich, auch dank den Einnahmen aus der Spielbank, zu einem international bedeutsamen Treffpunkt von Adligen und wohlhabenden Bürgern. Aus dieser Blütezeit im 19. Jahrhundert ist ein reiches, gut erhaltenes materielles und immaterielles Erbe erhalten.

- 01 Theater im Zentrum von Baden-Baden
- 02 Caracalla Therme
- 03 Trinkhalle in Baden-Baden
- 04 Gärtnereianlage in der Lichtentaler Allee



01



02



03



04

ESSpSwwV



Schlafzimmer



Küche

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler und doch ruhiger Lage von Baden-Baden. In ca. 5 Gehminuten erreichen Sie die Stadtmitte mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs und vielseitigen kulturellen Highlights. In ca. 10 Gehminuten erreicht man das Gymnasium bzw. die Realschule.

Gebäude

Das Gebäude wurde im Jahre 1926 in Massivbauweise erbaut und in vier Wohneinheiten aufgeteilt. Die Eigentumswohnung liegt im 1.Obergeschoss und verfügt über einen gefliesten Kellerraum und einen gemeinsamen Waschraum im Untergeschoss. Für Wärme in den kalten Wintermonaten sorgt eine Fußbodenheizung inkl. Trittschalldämmung. (Gasetagenheizung-Baujahr: 2025).



Wohnbereich



Wohnbereich

Aufteilung

Diele, barrierefreies Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, Eckschrank, Handtuchrockner und WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer,

Wohnküche mit separatem Fernseheranschluß und offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Südbalkon mit schöner Aussicht.

Ausstattung

Die Immobilie wurde 2015 hochwertig und mit Liebe zum Detail saniert, Als Fenster sind neue Kunststoff-Thermopan-Fenster mit elektrischen Rollläden eingebaut.

Die Böden sind mit Designerfliesen 90x90 versehen, Die Decken wurden abgehängt und mit Brand-Wärme- und Schallschutzmaterial gedämmt und mit Einbaustrahlern ausgestattet.



Bad

GRUNDRISS

F



Angaben nach EnEV

Art des Energieausweises:	Für Wohngebäude
Energieverbrauch/bedarf:	>250
Energieeffizienzklasse:	H
Wesentl. Energietrdger:	Gas
Baujahr:	2025

Objektart	Wohnung (Kauf)
Objektstandort	Baden-Baden
Baujahr	1926
	Verfügbar ab sofort
Wohnfläche	90 m ²
Zimmer	3
Etagen im Gebäude	4
Wohneinheiten	4
Etage der Wohnung	1
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	0
Balkone	1
Fahrstuhl	Nein
Stufenloser Eingang	Nein
Keller	Ja
Gäste WC	Nein
Einbauküche	Nein
Objektzustand	Ersfbezug n. Renovierung
Letzte Sanierung	2015
Denkmalschutz	Nein
Vermietet	Nein
Heizungsart	Fußbodenheizung
Hausgeld	ca 215 EUR
davon umlagefähig	100%

Balkon mit Ausblick

