



JUTT & DISSE IMMOBILIEN  
SEIT 1970

# Top modernisierte 3-Zimmerwohnung mit riesigem Balkon und Garage in Baden-Baden

Objekt: 3337 • 76532 Baden-Baden-Oos  
314.000,00 €





## Daten im Überblick

ImmoNr	3337
Status 2	Aktiv
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Kelleranzahl	1
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 590 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Straße	
Hausnummer	
PLZ	76532
Ort	Baden-Baden-Oos
Etage	EG re.
Kaufpreis	314.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inklusive der gesetzlichen MwSt. bezogen auf den Kaufpreis nach notariellem Vertragsabschluss.
Hausgeld	309,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1983
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	146,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	18.02.2027



JUTT & DISSE IMMOBILIEN  
SEIT 1970

---

Baujahr Wärmeerzeuger	1990
wesentlicher Energieträger	Gas

---

## Beschreibung

Freuen Sie sich auf eine helle, gepflegte und liebevoll modernisierte 3-Zimmerwohnung mit einem offenen Wohn-Esszimmer, 2 Schlafräumen, modernisiertem Badezimmer, hochwertiger Einbauküche mit Kochinsel und Marken-Elektrogeräten, großem Sonnenbalkon sowie Gäste-WC in einem ordentlichen Mehrfamilienhaus mit nur wenigen Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage von Baden-Baden-Oos.

Es gibt viel zu entdecken.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, dann kontaktieren Sie uns bitte.

Gerne lassen wir Ihnen ein ausführliches Exposé zukommen.

## Lage

Ruhige Seitenstraße mit Sackgasse in Baden-Baden Oos.

Fußläufig stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Verkehrsgünstig gelegen mit Anschluss zur B500 in die Innenstadt oder zum Fernbahnhof der Stadt Baden-Baden, der im Stadtteil Oos liegt.

## Ausstattung

Die Wohnung hat eine Gasetagenheizung, neue weiße 3-fach Kunststoff-Isolierglasfenster und Rollläden, Echtholzfurnierte Innentüren, Bad und sep. WC.

Laminat in Flur, Kinderzimmer und Schlafzimmer 2017 erneuert.

Bad mit Dusche und Gäste-WC ebenfalls in 2017 erneuert.

Küche neu 2017 ca. 15.000 € - Elektrogeräte von Bosch.

Balkonfliesen 2016 erneuert.

## Sonstige Angaben

Die vorstehenden, freibleibenden Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da sie jedoch auf Auskünften und Unterlagen Dritter basieren, können wir für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.



JUTT & DISSE IMMOBILIEN  
SEIT 1970



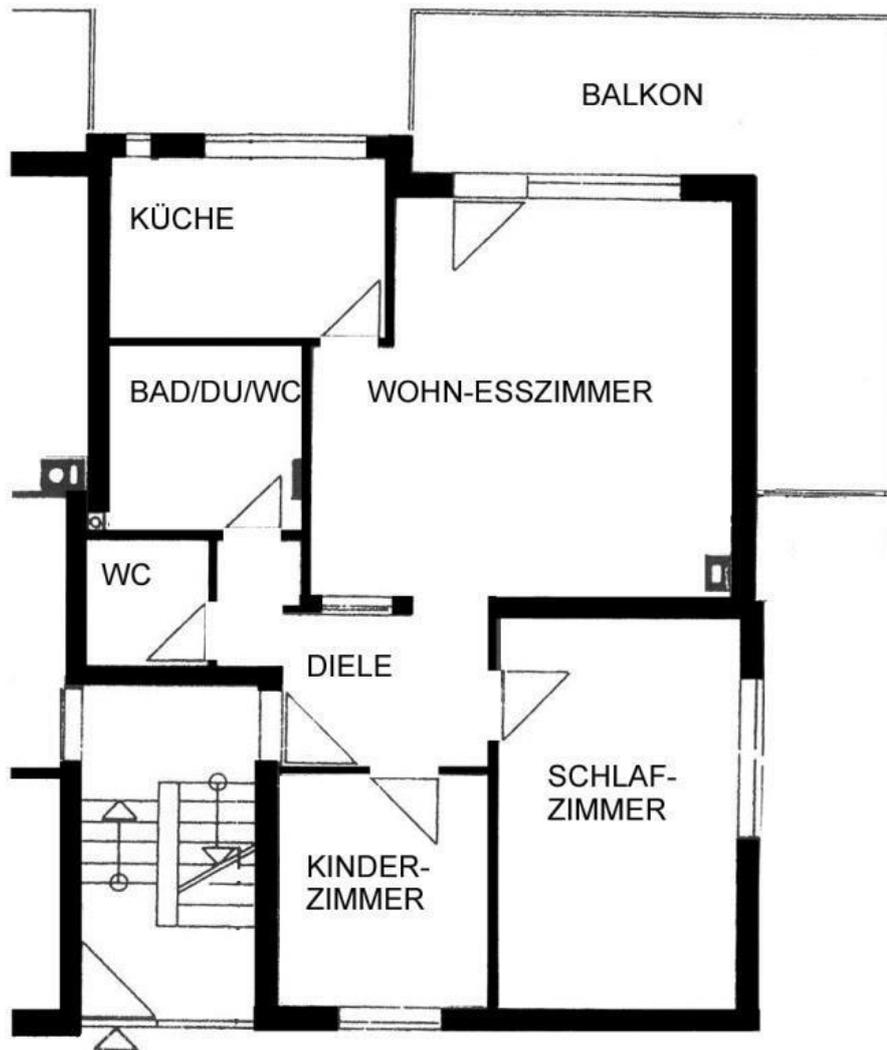
Balkon



Wohnen- u. Essen



## Grundriss



ERDGESCHOSS

Grundriss

## Ihr Ansprechpartner



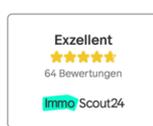
Herr Björn Disse  
**Dipl. Sachverständiger**

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung (DIA)

Jutt & Disse Immobilien  
Im Weingarten 22  
Sinzheim 76547

Telefon: 07222 94440  
Fax: 072229444-22

E-Mail: [Disse@jutt-immobilien.de](mailto:Disse@jutt-immobilien.de)  
Web: <http://www.jutt-immobilien.de>



### Rechtshinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da wir hierbei jedoch auf Auskünfte Dritter angewiesen waren, kann keine Gewähr für deren absolute Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Dieses Angebot gilt als Erstnachweis, es erfolgt freibleibend und unverbindlich. Es ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne Einwilligung nicht an Dritte weitergeben werden. Die Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision ist bei Vertragsabschluss fällig und zahlbar. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.