

# EIGENTUMSWOHNUNG HOPFENSTRASSE 2 76530 BADEN-BADEN



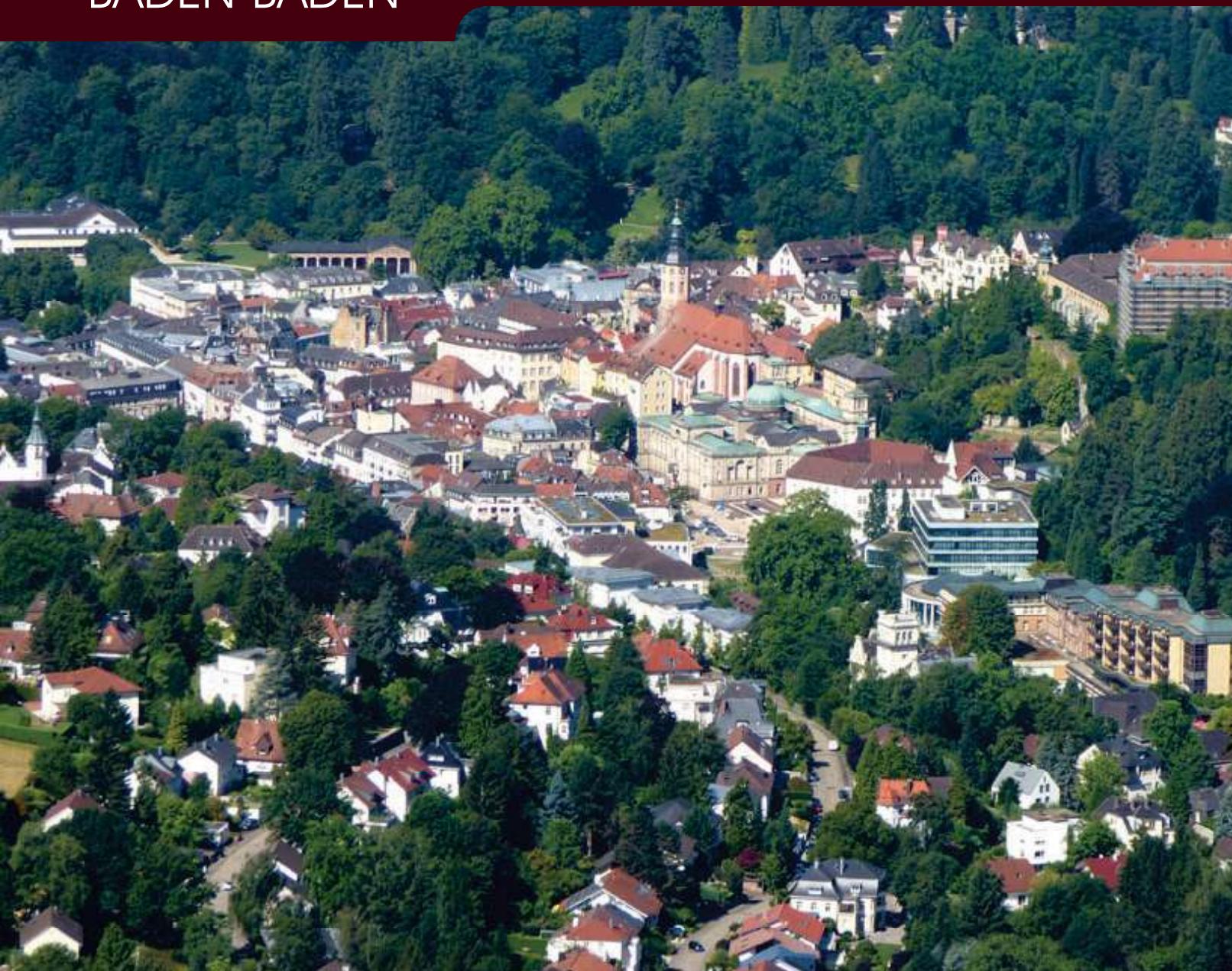
zentrale Lage  
frisch renoviert  
ruhige Umgebung

---

KAUFPREIS  
EUR VHB  
Maklerfrei

# WOHNEN IN DER KURSTADT

## BADEN-BADEN



### Geschichtliches

Der Ort ist als Kur- und Bäderstadt sowie als Median-, Kunst- und international© 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 Gärtnneranlage in der Lichtentaler Allee





## 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



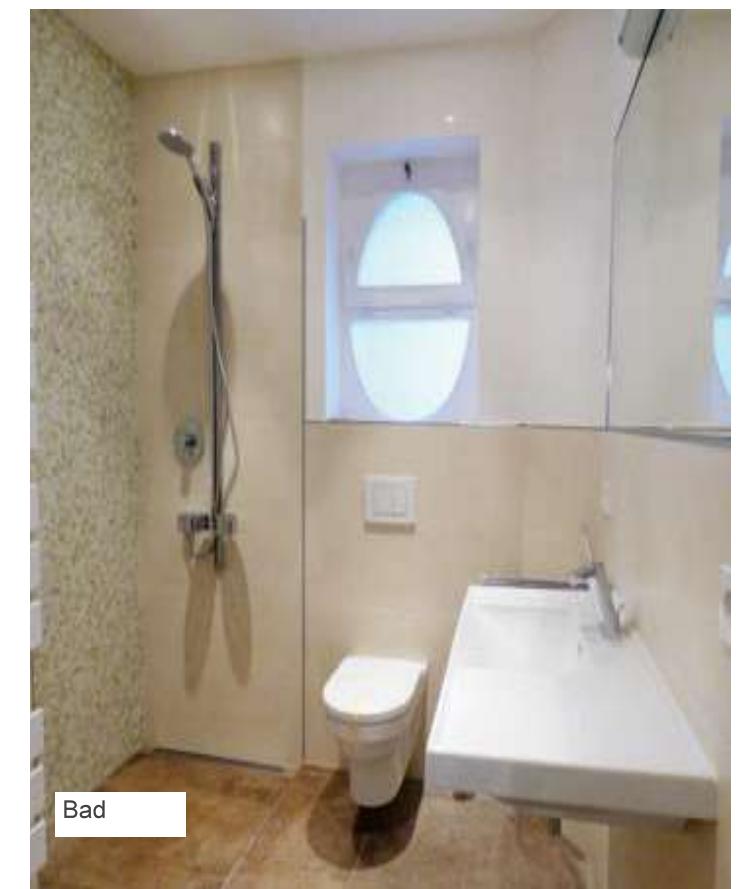
Wohnbereich

## Aufteilung

Diele, barrierefreies Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, Eckschrank, Handtuchtrockner 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 kernsaniert. Als Fenster sind neue Kunststoff-Thermopan-Fenster mit elektrischen Rollläden eingebaut. Die Boden sind mit Designerfliesen 90x90 versehen, die Decken wurden abgehängt und mit Brand-Wärme- und Schallschutzmaterial gedämmt und mit Einbaustrahlern ausgestattet.



Bad

# GRUNDRISS



Objektart	Wohnung (Kauf)
Objektstandort	Baden-Baden
Baujahr	1926
Verfügbar	ab sofort
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
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	Ersatzbezug n. Renovierung
Letzte Sanierung	2015
Denkmalschutz	Nein
Vermietet	Nein
Heizungsart	Fußbodenheizung
Hausgeld	ca 215 EUR
davon umlagefähig	100%

## Balkon mit Ausblick

