

großzügiges, modernes Doppelhaus ZU VERMIETEN !



**ca. 160 m² - KM-GESAMT: 1.610,00 €
1.510,00 Euro Kaltmiete zuzügl. Garage u. Stellplatz 100,00**

Wohnen, leben und arbeiten für:

- Paare jeden Alters
- junge Familie – oder
- für „Generationen“

**Langenäcker 4,
76530 Baden-Baden (Ebersteinburg)**

BB Immobilien

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, info@bbimmobilien.net, www.bbimmobilien.net



Lagebeschreibung:

Das Neubaugebiet „Langenäcker“ ist seit 2014 stetig gewachsen. Es hat eine günstige klimatische Halbhöhenlage, eine schöne Besonnung und eine sehr gute Aussichtslage. Das Stadtzentrum von Baden-Baden ist schnell erreichbar.

Lage:

Ebersteinburg ist ein Stadtteil der weltbekannten Bäder- und Kurstadt Baden-Baden zwischen Oos und Murgtal gelegen. Es liegt ca. 400 bis 460 m hoch über der Rheinebene, östlich des Batters und bietet ein angenehmes Höhenklima sowie herrliche Ausblicke in den Schwarzwald, die Vogesen und den Pfälzer Wals. Durch die Nähe zu Baden-Baden mit kulturellen und infrastrukturellen Angeboten, ist Ebersteinburg als Wohnort sehr begehrte.

Entfernungen:

Baden-Baden	6 km
Gaggenau	8 km
Bühl	29 km
Rastatt	13 km
Achern	39 km
Ettlingen	32 km
Karlsruhe	38 km
Baden Airport	21 km

In der Nähe von Baden-Baden und in ruhiger Lage, ein Ort nicht zu groß und nicht zu klein.

Schulen und Kindergärten unweit entfernt, rund um bzw. in Baden-Baden.

Dinge für den täglichen Bedarf können über einen Dorfladen bezogen werden. Supermärkte, Metzger, Apotheken, Bäcker, Ärzte und Kliniken befinden sich in Baden-Baden. Die Bushaltestellen der KVV befinden sich an der Wolfsschlucht sowie an der Ebersteinburg Kapelle.

BB Immobilien

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, info@bbimmobilien.net, www.bbimmobilien.net

Objektbeschreibung:

In schöner Hanglage im Neubaugebiet "Langenäcker" können Sie ab dem 1. Februar 2019 diese tolle Doppelhaushälfte mieten! Dank optimaler Raumaufteilung findet sowohl eine junge Familie, ein junges Paar, welches es gern großzügig mag, viel Platz. Ein „Generationen wohnen“ wäre auf Grund der guten Raumaufteilung ebenfalls denkbar.

Durch die Hanglage, betritt man das Objekt im Obergeschoss, hier befinden sich ein Gäste-WC, die Küche mit Einbauküche sowie der große, offene Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang auf den sonnigen Balkon.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafräume und ein großes Tageslichtbad.

Panoramaguben in den Schlafzimmern erfüllen diese Räume mit viel Licht.

Im Erdgeschoss (Gartengeschoss) befindet zum einen der Haustechnikraum, als Abstellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner sowie ein weiteres Highlight: das großzügige Gartenzimmer mit einem zusätzlichen Dusch/WC. Dieser Wohnbereich eignet sich als Arbeits-, Gästezimmer, als separate kleine Wohneinheit oder auch als zweites Wohnzimmer. Die großzügige Fensterfront mit direktem Zugang auf die herrliche Sonnenterrasse und den kleinen Garten, runden das Raumangebot ab.

Der Eigentümer hat für dieses Objekt hochwertige Materialien ausgewählt.

Für die Fußböden wurden schöne, großformatige Fliesen und edles Echtholzparket geschmackvoll in Szene gesetzt. Die Treppe (in Stahl-Holz-Ausführung), die die einzelnen Ebenen miteinander verbindet, ist ein gelungenes Arrangement hierzu. Diese Immobilie bietet ein angenehmes Wohnen in einer Wohlfühlatmosphäre!

Ausstattung:

Einbauküche

Fronten Hochglanz, cremefarben, Edelstahlgriffe, Arbeitsplatte und Esstisch in Holzoptik

Elektrogeräte:

Herd mit Ceranfeld (Fabr. Progress), Abzugshaube (Fabr. Faber), Kühl-/Gefrierkombi (Fabr. Progress, Art. PKG1440), Spülmaschine (Fabr. Neff)

Bodenbeläge:

OG

Wohn/Essbereich, Flur,
sowie Gäste/WC

Fliesen hellbeige, großformatig (30x60) cm

DG

Bad:
Dusche:
Flur, Schlaf- und Kinderzimmer:

Fliesen hellbeige, großformatig (30x60) cm
Mosaik ca. 5x5 cm, Fliesen hellbeige
Echtholzparkett Roteiche, 8 mm

GG

Wohnbereich:
Duschbad:

Fliesen hellbeige, großformatig (30x60) cm
Fliesen beige, großformatig

Wandbeläge:

OG

Wohn/Essbereich, Flur:
Gäste/WC,

Raufaser, weiß gestrichen
weiße Fliesen Hochglanz (30x60 cm) halbhoch gefliest
Feinputz weiß gestrichen
Raufaser, weiß gestrichen

DG

Bad:
Flur, Schlaf- und Kinderzimmer:

weiße Fliesen Hochglanz (30x60 cm) halbhoch gefliest
Feinputz weiß gestrichen
Raufaser, weiß gestrichen

GG

Wohnbereich:
Duschbad:

Raufaser, weiß gestrichen
weiße Fliesen Hochglanz (30x60 cm) halbhoch gefliest

Sonstiges:

Türen	weiß mit Edelstahlhandgriff
Fenster	weiße Kunststofffenster, 2fach-Verglasung, großes Schiebe-Element im Wohn/Essbereich und im Gartengeschoss
Heizkörper	Wohn-/Esbereich, Schlaf- und Kinderzimmer
Fußbodenerwärmung	DG Bad
Handtuchwärmer	DG Bad

Besonderheiten:

Es wurden ausschließlich namenhafte deutschen Markenhersteller und Materialien ausgewählt, u.a.
Villeroy & Boch, Hansgrohe, Vaillant u.v.m.
Bad - Elektrisch betriebener Handtuchheizkörper, bodenebene Dusche
Solar unterstützte Warmwasseraufbereitung Elektrisches
Gäste-WC
zusätzliches Dusch/WC im Gartengeschoss
elektrische Rollläden an den großen Fensterelementen
Garagentor mit Fernbedienung
Abstellraum im Garten
Kabelanschluss

Zur Mietsache gehört eine Inventar- und Bestandsliste, welche u. a. enthält:

Beleuchtungskörper im ganzen Haus
OG: Garderobe, Waschbecken-Unterschrank, Gardinen
DG: zwei Waschbecken-Unterschränke, zwei beleuchtete Wandspiegel,
Kosmetikspiegel (Wandbefestigung), Rollo
GG: Waschmaschine (Fabr. Privileg), zusätzlicher Kühschrank

Die Liste wird dem Mietvertrag als Anlage beigefügt.

Sonstiges:

Gesucht werden solvante Mieter für ein langfristiges Mietverhältnis.

Einkommensnachweise der letzten drei Monate sind erwünscht.

SCHUFA Auskunft erwünscht.

Ein Besichtigungstermin kann nur bei Angabe Ihrer vollständigen Adresse mit Telefonnummer vereinbart werden.

Die Inhalte des Exposé's wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Es gelten die Angaben des Eigentümers. Die Flächenangaben sind Angaben der jeweiligen Eigentümer. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität können wir jedoch keine Gewähr übernehmen.

Objektbeschreibung:

Immobilientyp:	Miete – DHH
Zimmer:	4
Wohnfläche ca. (in m ²):	159,51 m ² (anteilige Terrasse und Balkon mit 50 %)
Terrasse ca. (in m ²)	12,13 m ² (anteilig 6,06 m ²)
Balkon:	12,51 (anteilig = 6,25 m ²)
Kaltmiete:	1.510,00 EUR
Provisionshöhe:	provisionsfrei
Verfügbar ab:	01.02.2019
Haustyp:	Wohnimmobilie
Etagenzahl:	3
Nutzfläche ca. (in m ²):	ca. 3,0 m ²
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Einbauküche:	ja
Heizkosten	
(Heizung/Warmwasser):	EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	ja
Baujahr:	2013
Objektzustand:	Neubau
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Befeuerungsart:	Erdgas, Strom
Energieausweistyp:	Endenergiebedarf
Energieausweis:	liegt vor
Kaution oder Genossenschaftsanteile:	3.220,00 EUR
Keller:	ja
Anzahl Garage / Stellplatz:	1
Garage:	1

Wissenswertes:

Bezugsfrei:	spätestens 01.02.20198 oder nach Vereinbarung
Wohnungskaltmiete:	1.510,00 EUR
Garage und Stellplatz:	100,00 EUR
Nebenkosten:	Grundsteuer, Gebäude- u. Haftpflichtversicherung, sowie Wartungskosten und Schornsteinfeger. Strom, Gas, Wasser, Niederschlagswasser, Abfallentsorgung schließt der Mieter direkt mit den entsprechenden Energieversorgern ab (siehe Mietvertrag).

Vermittlungsprovision:	zahlt der Vermieter
Kaution:	3.220,00 Euro (2 Monatskaltmieten)

BB Immobilien

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, info@bbimmobilien.net, www.bbimmobilien.net

Fotos

Erdgeschoss - Einbauküche



Erdgeschoss – Wohn-/Essbereich mit Balkon



Erdgeschoss – Gäste WC



Dachgeschoss – Zimmer 1 und 2

BB Immobilien

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, info@bbimmobilien.net, www.bbimmobilien.net



Dachgeschoss – Bad



Gartengeschoss



BB Immobilien

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, info@bbimmobilien.net, www.bbimmobilien.net

Außenansichten:



BB Immobilien

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, info@bbimmobilien.net, www.bbimmobilien.net

Grundriss:

Haus 3

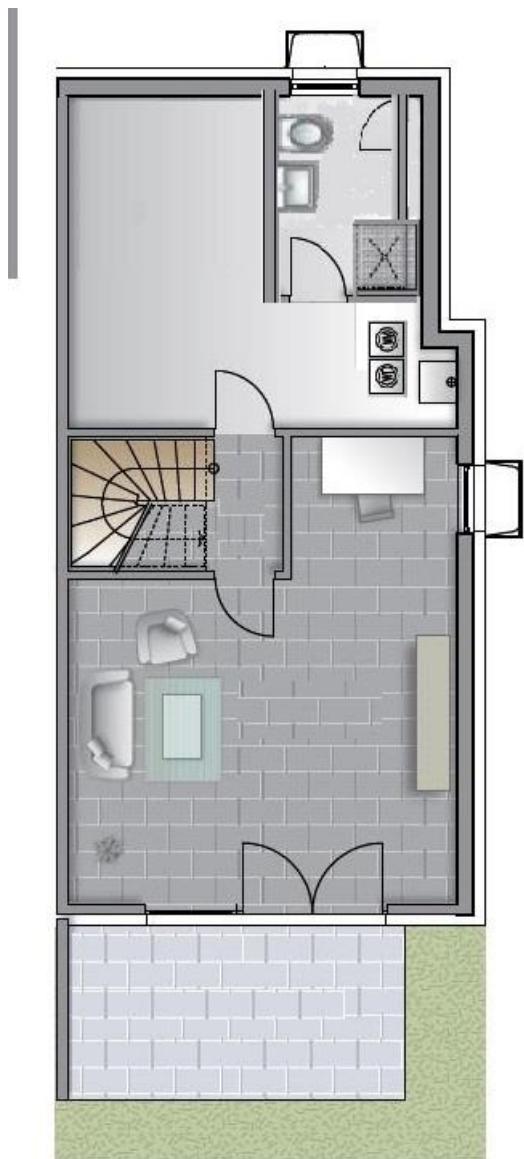


BB Immobilien

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, info@bbimmobilien.net, www.bbimmobilien.net

Wohnflächen – Gartengeschoß:

Gartenzimmer:	31,06 m ²
Dusch/Bad ca.	1,50 m ²
Flur, Keller:	2,14 m ²
Keller, Technik:	25,05 m ²
Terrasse (12,13 m ² :2)	6,06 m ²



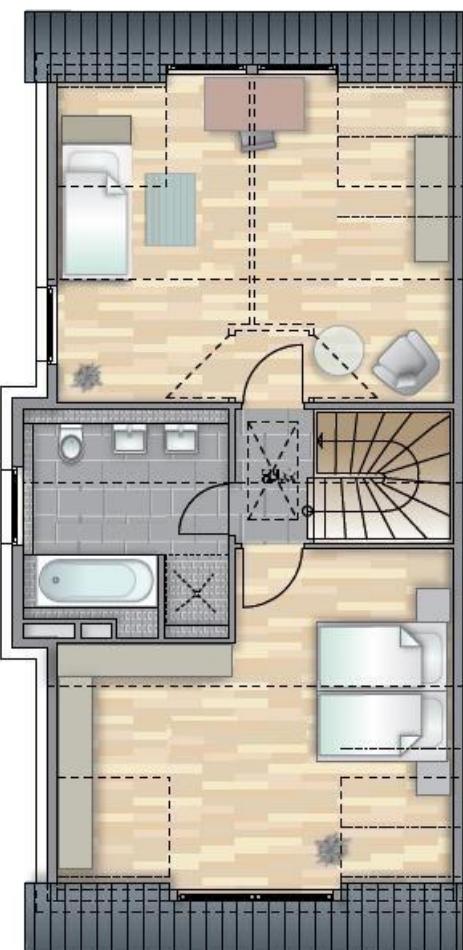
Wohnflächen – Erdgeschoss:

Wohnen/Essen:	38,44 m ²
Küche:	10,49 m ²
Abstellraum:	1,54 m ²
WC:	3,27 m ²
Diele:	5,31 m ²
Balkon (12,51 m ² :2)	6,25 m ²

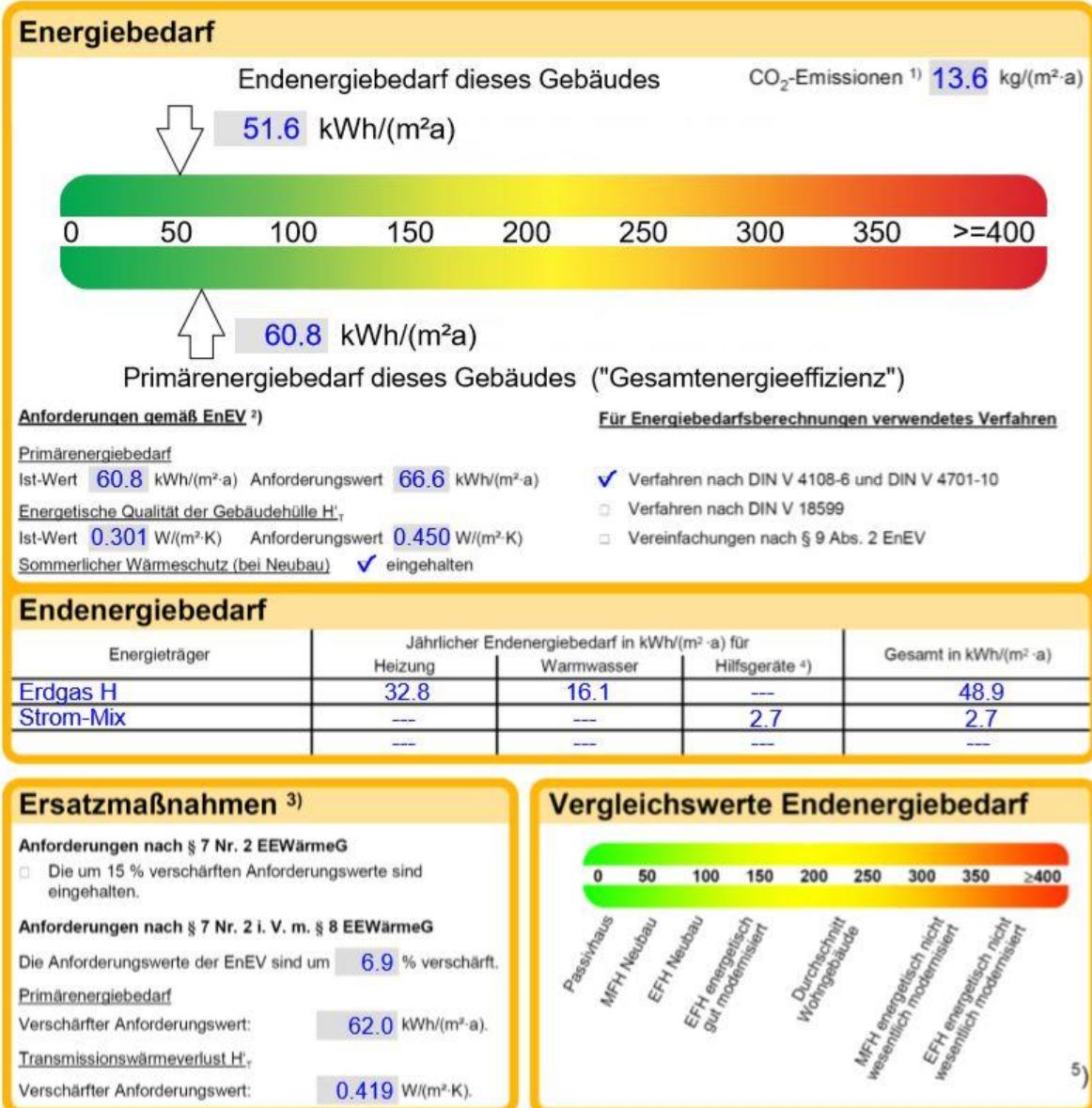


Wohnflächen – Dachgeschoss:

Schlafen:	21,61 m ²
Kinder:	24,00 m ²
Bad mit Dusche und WC:	9,26 m ²
Flur:	2,22 m ²



Energieausweis



BB Immobilien

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, info@bbimmobilien.net, www.bbimmobilien.net

Immobilienvermittlung ist Vertrauenssache.

Daher arbeite ich nach festen Prinzipien:

Ehrlichkeit, Seriosität und Menschlichkeit.

In meiner Tätigkeit als Immobilienvermittlerin garantiere ich nicht nur eine seriöse, transparente und vertrauenswürdige Vermittlung von Wohnimmobilien, sondern ich begleite meine Kunden durch den gesamten Prozess vom ersten Kontakt bis zum Vertragsabschluss.

Neben meiner Vermittlungstätigkeit habe ich mich auch auf den Schwerpunkt Neubau konzentriert.

Mit BB Wohnbau GmbH biete ich ein breites Spektrum des Immobilienbaus an.

Schauen Sie einfach mal auf meiner Homepage: www.bbwohnbau.net und bilden Sie sich selbst Ihre Meinung.