

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Baden-Baden

### Haus in privilegierter Lage



Objekt-Nr. **OM-329962**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **879.000 €**

76530 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	960,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	209,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie mit ca. 209 qm Wohnfläche, bisher in zwei Wohneinheiten geteilt, kann durch überschaubare Umbaumaßnahmen zu einer kleinen Traumvilla mit einem großzügigem Wohnbereich, einem Büro, einem Lese- oder Gästezimmer, 3 Schlafzimmern, 2 Bädern umgestaltet werden. Im Souterrain befindet sich eine Gästewohnung mit eigenem Bad. Zusätzlich kann der Speicher bei Bedarf noch zu Wohnraum ausgebaut werden.

Zwei Garagen und zwei Stellplätze gewähren dabei viel Raum, um Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Gäste sicher abzustellen. Die Bausubstanz ist gut und Dank einer Mitte der 90er Jahre durchgeführten Kernsanierung sind auch alle Versorgungsleitungen, Stromverteilungen und Sicherungskästen in einem guten Zustand. Die Gaszentralheizung ist laut Energieausweis aus dem Jahr 2016. Zusätzlich wurde vor ca. 10 Jahren eine energetische Sanierung mit neuer Dämmung der kompletten Fassade und des Speicherbodens durch eine Fachfirma durchgeführt, um den Energieverbrauch zu senken. Der Energieausweis aus dem Jahre 2022 bescheinigt eine Effizienzklasse D.

## Ausstattung

Die Fußböden sind mit Stäbchenparkett aus Eiche, Fliesen und Naturstein belegt.

Die Bäder im Erdgeschoß und Obergeschoß wurde Mitte der 90er erneuert. Die großen Rollläden sind elektrisch zu bedienen.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das ca. 960 qm große Grundstück liegt im Innenstadtbereich von Baden-Baden an einer sehr ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr und bietet einen wunderschönen Blick auf den Bannort mit seiner Schlossruine. Hier finden Sie viel Platz für unterschiedlichste Bedürfnisse und eine individuelle Gestaltung. Die Infrastruktur und Gastronomie der Innenstadt ist in 20 Gehminuten oder in 3 Minuten mit dem Auto oder Fahrrad zu erreichen und natürlich bietet Baden-Baden Schulen aller Art und ein sehr großes Angebot an kulturellen Veranstaltungen. Nur wenige Schritte vor der Haustür liegt die Basisstation der Merkurbahn, die Wasserkunstanlage "Paradies" und der nahegelegene Wald lädt zu Spaziergängen ein.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

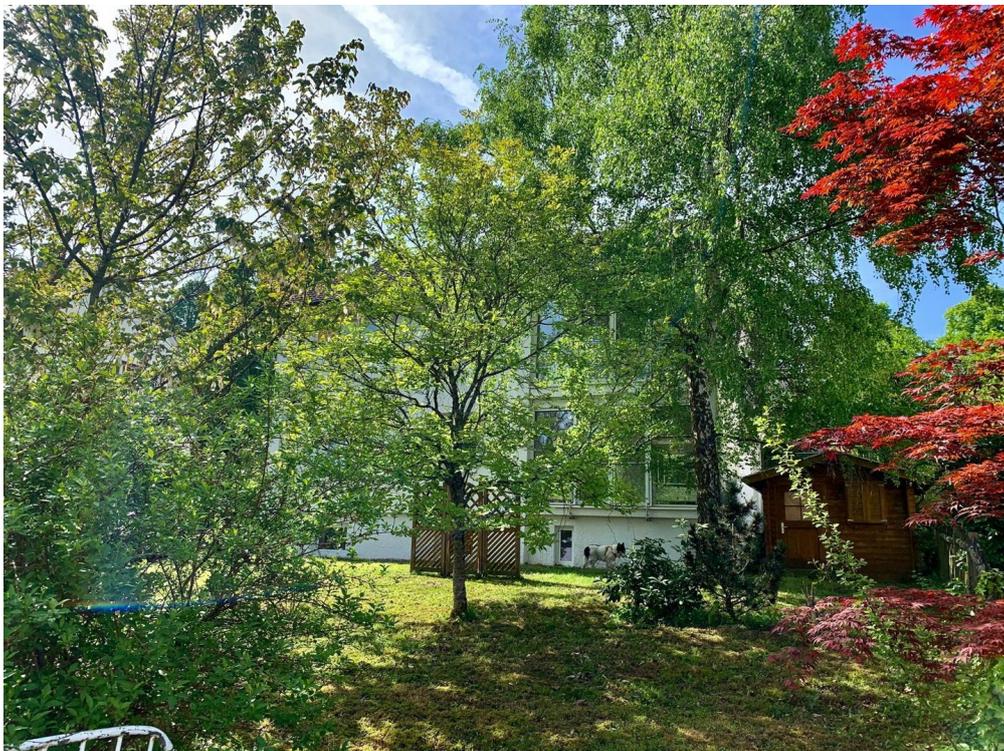
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

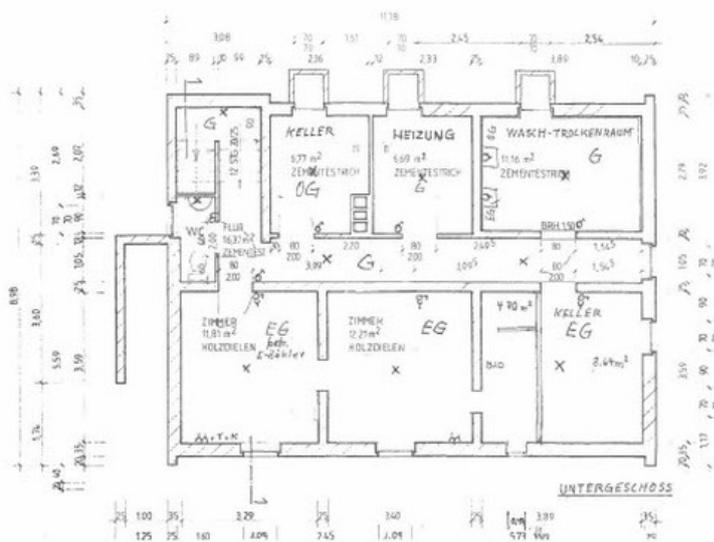
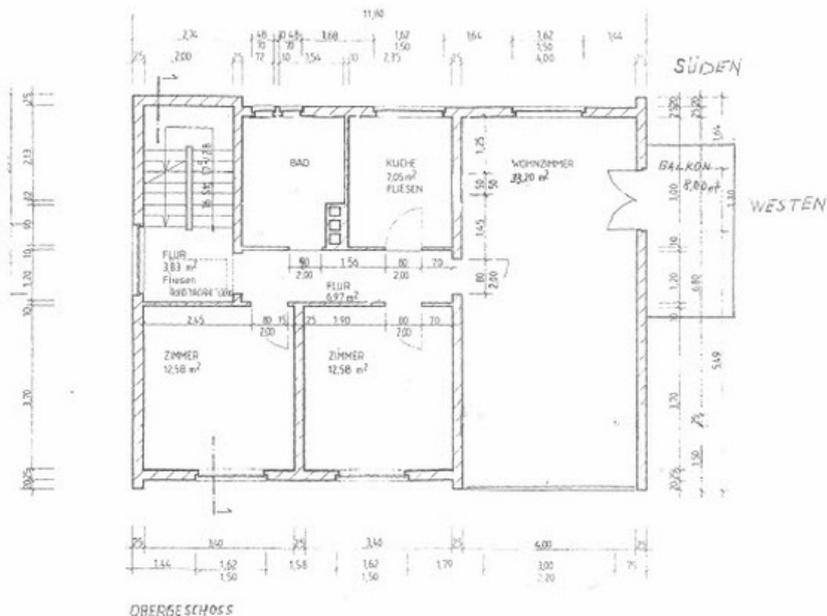


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Grundrisse



39

Erd-u. Obergeschoß baugleich