

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Baden-Baden

### Moderne, neuwertige DHH (Effizienzklasse A) mit Einliegerwohnung - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-376848

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **990.000 €**

76530 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	327,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	253,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	23,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne, neuwertige Doppelhaushälfte in Baden-Baden/Ebersteinburg – einem beliebten und angenehm ruhigen Stadtteil der Kurstadt.

Die besondere Grundstückslage mit unverbaubarem Blick ins Grüne macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Die Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, einen fast neuwertigen Zustand sowie eine hervorragende Energieeffizienzklasse A. Auf vier Ebenen bietet das Haus großzügigen Wohnraum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigenutzung und Vermietung.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ideal für Gäste, Homeoffice oder als zusätzliche Einnahmemöglichkeit.

Die Immobilie verfügt über moderne Haustechnik wie Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung. Die massive Bauweise mit Porotonziegeln sowie Kalkputz im Innenbereich sorgt für ein angenehmes Raumklima und eine gute Energieeffizienz.

Ein sehr gepflegter Garten mit aufwändiger Gartenmauer und dicht bepflanzter Taxus-Eibenhecke schafft eine private, stilvolle Atmosphäre – perfekt für Erholung und ruhige Stunden im Freien.

Trotz der naturnahen und entspannten Wohnlage ist die Innenstadt von Baden-Baden in nur ca. 3 km bzw. wenigen Minuten schnell erreichbar – ideal für alle, die Ruhe und Zentrumsnähe harmonisch verbinden möchten.

## Ausstattung

Das Haus begeistert durch helle, freundliche Räume, die den ganzen Tag über von natürlichem Licht durchflutet werden. Die offene Gestaltung schafft ein modernes, einladendes Wohnambiente mit viel Platz für gemeinsames Leben, Entspannen, Wohlfühlen und Feiern.

Großzügige Fensterflächen und die durchdachte Raumaufteilung verleihen der Immobilie eine besondere Leichtigkeit und sorgen für eine warme, harmonische Atmosphäre – ein Zuhause zum Ankommen und Genießen.

Die Ausstattung verbindet hochwertige Materialien mit modernen Details. In den Wohnbereichen wurden langlebige Bodenbeläge, elegante Fliesen sowie zeitlose Bad- und Sanitärelemente gewählt. Auch architektonische Elemente wie die offene Treppengestaltung ergänzen das stimmige Erscheinungsbild der Immobilie.

Für komfortables Wohnen stehen zahlreiche moderne Ausstattungsdetails zur Verfügung:

- Elektrische Aluminium-Rollläden
- Sicherheitsfenster mit Kindersicherung
- Video-Portfonanlage mit Monitor und Kamera
- Hochwertige Sicherheitseingangstür
- Energiesparende LED-Beleuchtung im gesamten Haus
- Satelliten- und Multimediaanschlüsse in allen Zimmern

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Großzügiger Eingangsbereich mit Flur

- Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer
- Großes Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Bidet

Untergeschoss:

- Offener Wohn- und Essbereich mit moderner Küche
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Gäste-WC mit Dusche
- Büro/Homeoffice-Raum
- Technik- und Waschraum

Einliegerwohnung (separate Einheit):

- Eigener Zugang
- Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Ideal für Gäste, Familie oder Vermietung
- Separate Strom- und Heizungszähler für eine unabhängige Abrechnung

Dach-/Hobbyebene:

- Großer Freizeit- oder Hobbyraum
- Flexible Nutzung als Rückzugsort, Fitness oder Arbeitsbereich

Außenbereich & Stellplätze:

- Gepflegter Garten mit Granitmauer und Sichtschutz
- Freier Blick ins Grüne
- Garage mit elektrischem Tor
- Starkstromanschluss (optimal für E-Fahrzeuge)
- Zwei zusätzliche Stellplätze
- Zwei separate Zufahrten (Haupt- und Nebeneingang)

Inklusive im Kaufpreis:

- Zwei hochwertige Einbauküchen
- Komplette Badsanitär-Ausstattung für drei Bäder

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ist für Käufer provisionsfrei.

## **Lage**

Ebersteinburg zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Baden-Badens. Die naturnahe Umgebung, die ruhige Wohnatmosphäre und die schnelle Anbindung an die Innenstadt (ca. 3 km) machen diesen Standort besonders attraktiv.

In unmittelbarer Nähe befinden sich das Naturschutzgebiet rund um die Battertfelsen sowie zahlreiche Wander- und Freizeitwege, darunter der ausgezeichnete Panoramaweg. Die Region ist zudem für ihre besonders gute Luftqualität und das Quellwassereinzugsgebiet bekannt – ein großer Vorteil für gesundheitsbewusste Menschen und Naturliebhaber.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Entfernung bequem erreichbar.

Infrastruktur in der Umgebung:

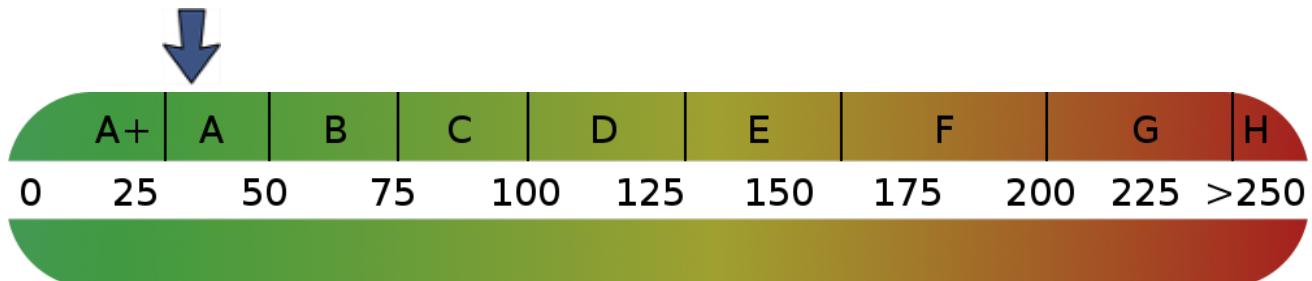
- Apotheke, Ärzte, Supermarkt
- Kindergarten und Schulen
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten direkt vor der Tür

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	36,88 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Nordwest

# Exposé - Galerie



Südost



Regenbogen

# Exposé - Galerie



Garten



Garten L

# Exposé - Galerie



Garten R



Eingangsbereich EG

# Exposé - Galerie

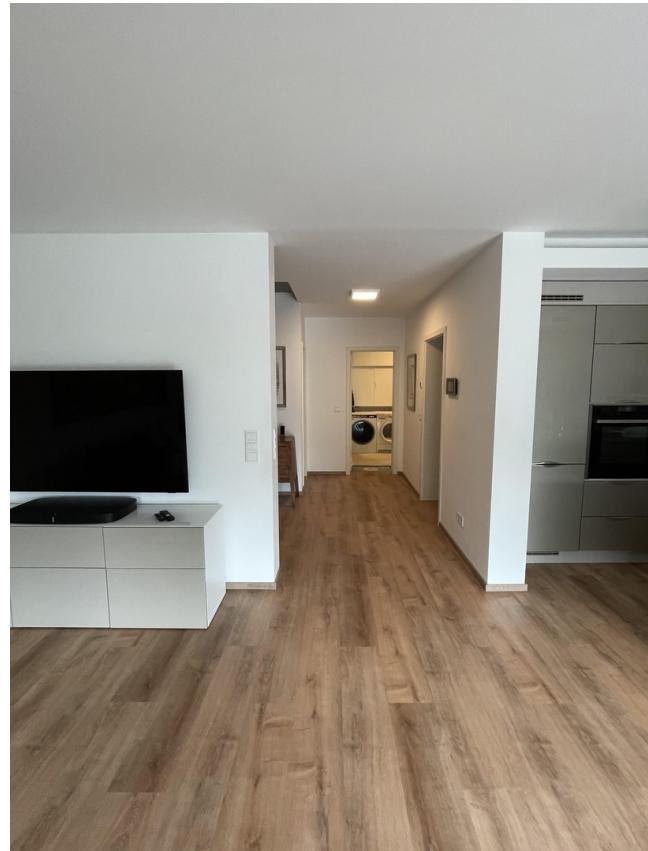


Flur EG



Treppe EG-UG

# Exposé - Galerie



Flur-UG



W/K/E Bereich-UG

# Exposé - Galerie



W/K/E Bereich-UG



K/E/W Bereich-UG

# Exposé - Galerie



E/K/W Bereich-UG



Küche-UG

# Exposé - Galerie



UG-Garten



Büro-UG

# Exposé - Galerie



Dusche/WC-UG



Technik/Waschraum-UG

# Exposé - Galerie



Treppe UG-EG



Schlafen-EG

# Exposé - Galerie



Schlafen-EG



Kind 1-EG

# Exposé - Galerie

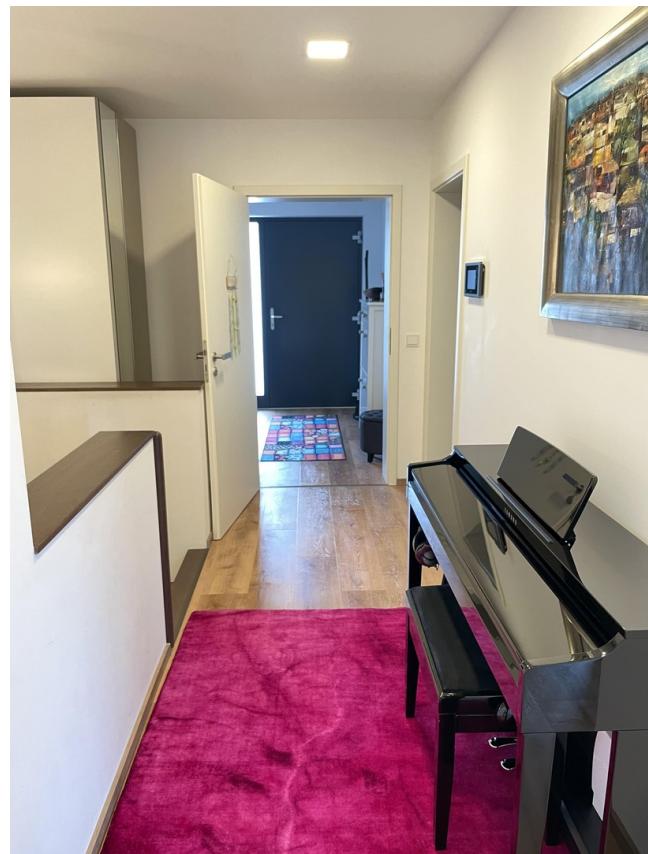


Kind 2-EG



Bad/WC-EG

# Exposé - Galerie



Flur-EG



Eingangsbereich EG-DG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG-DG



Treppe EG-DG-Dachspitz

# Exposé - Galerie



Flur-DG



Flur-DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-DG



Wohnzimmer-DG

# Exposé - Galerie



Schlafen-DG



Küche-DG

# Exposé - Galerie



Bad/Dusche/WC-DG



Treppe DG-Dachspitz

# Exposé - Galerie



Dachspitz-Freizeitraum



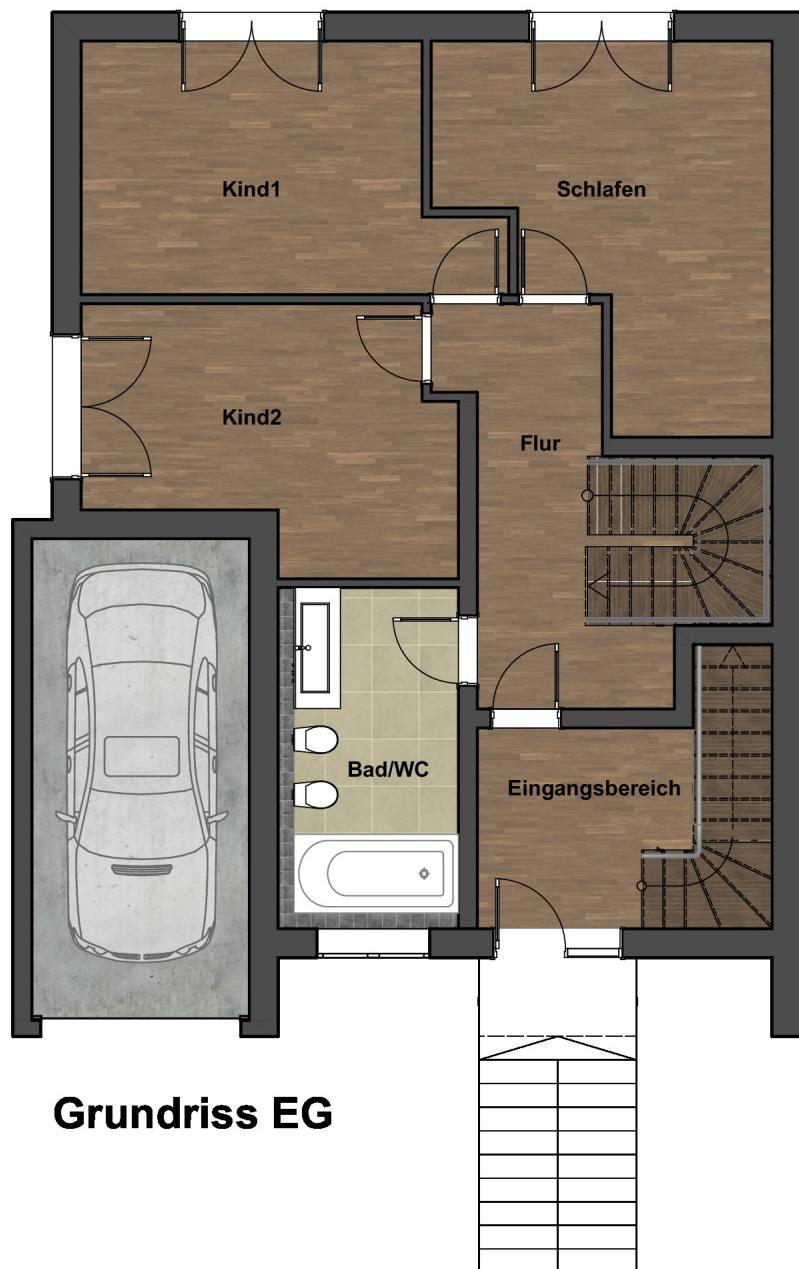
Dachspitz-Hobbyraum

# Exposé - Grundrisse

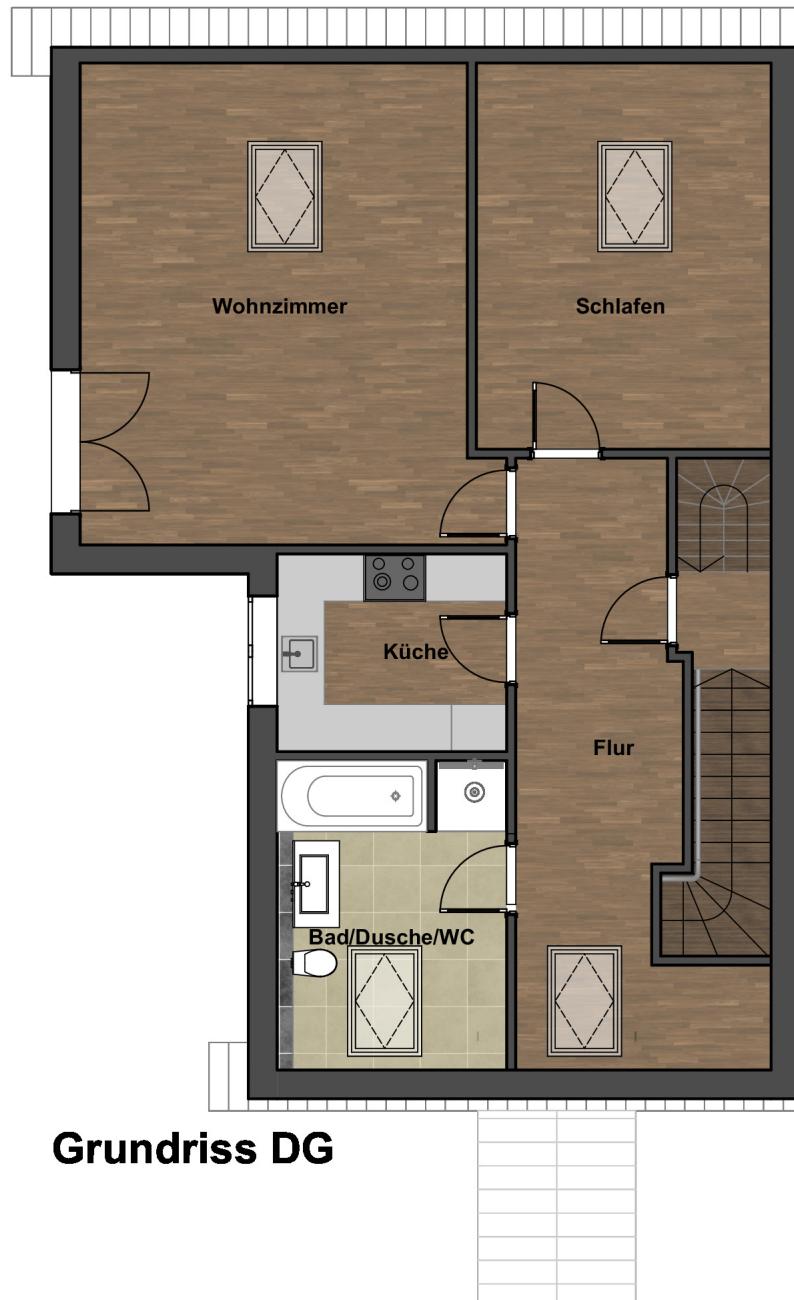


## Grundriss UG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



**Grundriss Dachspitz**