

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kuppenheim

**Kuppenheim: Familienfreundliches, freistehendes  
Einfamilienhaus in ruhiger Lage - o. Prov.**



Objekt-Nr. OM-391316

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **689.000 €**

76456 Kuppenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	393,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	93,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige und familienfreundliche Lage am Ende einer Sackgasse in Kuppenheim. Das 2006 erbaute Haus bietet ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 393 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besticht durch eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Komfort, moderner Ausstattung und gepflegtem Zustand.

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Parkettboden, Fußbodenheizung und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten bildet das Herzstück des Hauses. Ein vorhandener Kaminanschluss ermöglicht bei Bedarf den Einbau eines Kaminofens und schafft damit zusätzliches Potenzial für Behaglichkeit an kühleren Tagen. Elektrisch steuerbare Rollläden und große Fensterflächen schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre. Die separate Küche ist modern gefliest und praktisch geschnitten.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ebenfalls mit Parkettboden ausgestattet. Das große Tageslichtbad mit Wanne, bodengleicher Dusche, zwei Waschbecken und Fußbodenheizung bietet hohen Komfort. Ein weiteres Duschbad mit Gäste-WC befindet sich im Erdgeschoss und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Der Keller bietet zusätzlichen Wohnraum: Ein beheizter Raum mit Tageslichtfenster eignet sich ideal als Büro, Homeoffice oder Gästezimmer, ein weiterer als Hobby- oder Fitnessraum. Hinzu kommen ein großer Lager-/Abstellraum und eine separate Waschküche.

Im Erdgeschossflur befindet sich eine praktische Abstellkammer für Vorräte oder Haushaltsutensilien. Der Flur ist großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Der über eine Auszugtreppe erreichbare Dachboden ist gut begehbar und bietet viel Platz für Kisten, Kleidung oder saisonale Gegenstände.

Der liebevoll angelegte Garten mit großer Terrasse (ca. 35 m<sup>2</sup>) und separatem Grillplatz lädt zu entspannten Sommerabenden mit Familie und Freunden ein. Direkt an die Garage schließt sich ein offener Abstellraum mit separatem Wasseranschluss an – ideal für Fahrräder, Gartengeräte oder Spielsachen. Drei zusätzliche Stellplätze ergänzen das Angebot.

Alle Wohnräume sind vollständig mit LAN-/Ethernet-Verkabelung und anschlussfertigen Netzwerkdozen ausgestattet – optimal für Homeoffice, Streaming oder Gaming. Zudem ist ein Glasfaser-Hausanschluss bereits vorhanden (noch nicht aktiviert) und ermöglicht zukünftig eine besonders schnelle Internetanbindung.

Die Gas-Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist ohne größeren Renovierungsaufwand bezugsfertig.

## Ausstattung

Das Haus überzeugt durch eine gepflegte, durchdachte und alltagstaugliche Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Funktionalität bietet:

- Großzügiger, heller Wohn-/Essbereich mit Parkettboden und elektrischen Rollläden
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Zwei vollwertige Bäder: Hauptbad im OG mit Wanne, bodenbegehbarer Dusche, zwei Waschbecken und Fußbodenheizung + Gäste-Duschbad im EG
- Kaminanschluss im Wohn-/Essbereich vorhanden (aktuell nicht in Betrieb, kann aktiviert werden)
- Sonnige Terrasse (ca. 35 m<sup>2</sup>) mit separatem Grillplatz - ideal für eine entspannte Zeit mit Familie und Freunden
- Geräumiger Flur mit zusätzlicher Abstellkammer - perfekt für Vorräte oder Putzutensilien
- Parkettboden in allen Schlafzimmern - wohnlich und pflegeleicht

- Keller mit Tageslicht, beheizbar und vielseitig nutzbar (Büro, Hobby-, Fitness- oder Gästebereich)
- Separate Waschküche und Lagerraum im Untergeschoss - praktisch und organisiert
- Dachboden mit Auszugtreppe, begehbar und mit viel Stauraum – Platz für Kisten, Kleidung oder Spielzeug
- Garage mit offen angeschlossenen Abstellraum inklusive separatem Wasseranschluss für die Gartenbewässerung
- Drei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück – ideal für Familie, Gäste oder Jugendliche mit erstem Auto
- Komplette LAN/Ethernet-Verkabelung mit Netzwerkdosen in allen Zimmern
- Glasfaser-Hausanschluss bereits vorhanden (noch nicht freigeschaltet)
- Gas-Zentralheizung (Verbrauchsausweis Klasse C)

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten. Alle Bereiche sind hell, freundlich und bieten ausreichend Platz für Familie, Arbeiten und Freizeit. Durch die durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik und ruhige Lage eignet sich das Objekt ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität, Komfort und Privatsphäre legen.

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und besonders familienfreundlichen Wohngegend von Kuppenheim im Landkreis Rastatt. Die Straße ist eine reine Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr – perfekt für Familien mit Kindern und alle, die ein sicheres, entspanntes Wohnumfeld schätzen.

Kuppenheim bietet eine hervorragende Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Spielplätze, Vereine und Grünflächen sorgen für eine hohe Lebensqualität und Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Die Stadt liegt nur wenige Minuten von Baden-Baden entfernt und verbindet urbanes Leben mit naturnaher Erholung. Umgeben von der malerischen Landschaft des Schwarzwalds bietet die Region vielseitige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Spaziergänge. Das bekannte Schloss Favorite mit seinem historischen Park ist ein beliebtes Ausflugsziel und kulturelles Highlight.

Auch verkehrstechnisch ist Kuppenheim hervorragend angebunden:

- Autobahn A5 in wenigen Minuten erreichbar (Richtung Karlsruhe, Baden-Baden, Basel)
- Bahnanschluss Kuppenheim mit direkter Verbindung nach Rastatt und Karlsruhe
- Bushaltestellen fußläufig erreichbar

Trotz der ruhigen Lage sind die umliegenden Städte Baden-Baden, Rastatt und Gaggenau schnell erreichbar. Damit vereint der Standort die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der Nähe zu urbanen Zentren. Die gepflegte Nachbarschaft, der hohe Freizeitwert und die gute Verkehrsanbindung machen Kuppenheim zu einem idealen Ort für Familien und Berufspendler.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Garten mit Grillplatz



# Exposé - Galerie



Rückseite Garten/Terrasse



Stellplätze / Terrassenteil



# Exposé - Galerie



Seitlich Garten/Terrasse



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Essbereich



EG Küche



# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Gästebad mit Dusche



# Exposé - Galerie



EG Wohn/Essbereich Treppe



OG Bad

# Exposé - Galerie



OG Bad



OG Bad



OG Flur



# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 1



OG Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 2



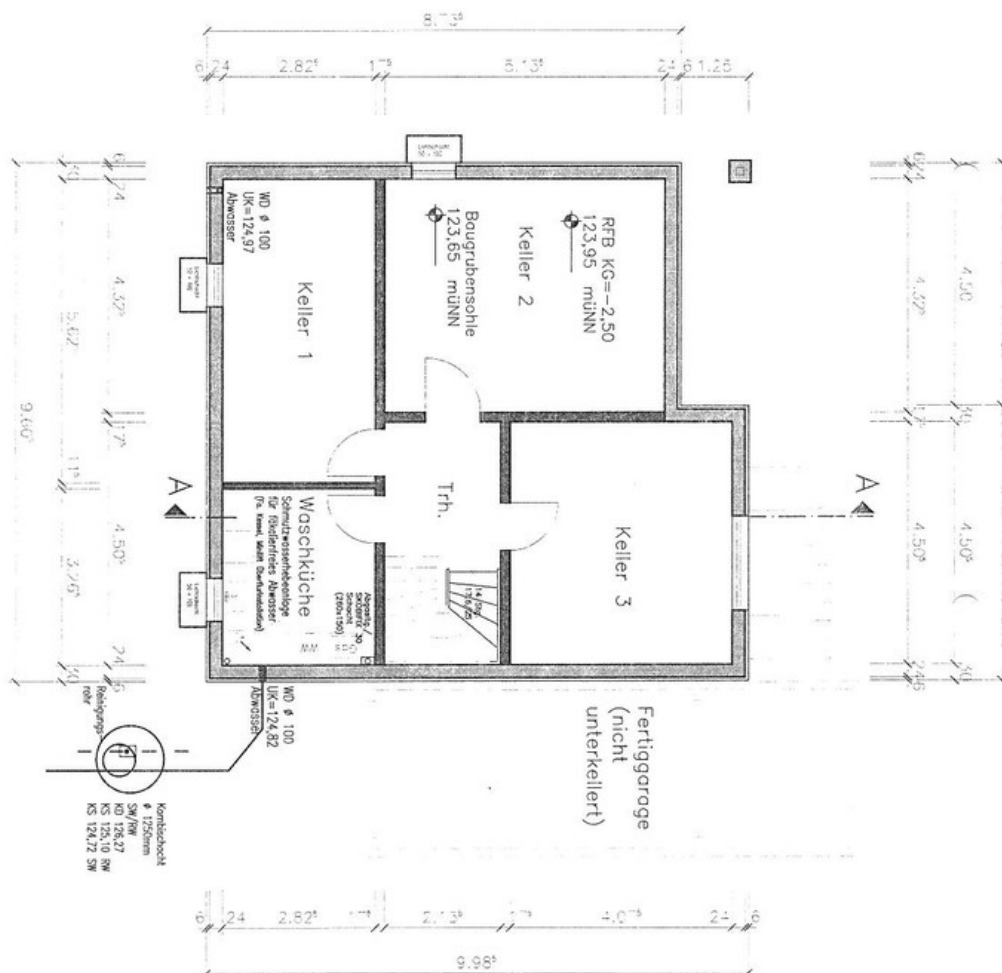
UG Büro/Hobby



Flst.-Nr.:  
477/18

Seite 15/17

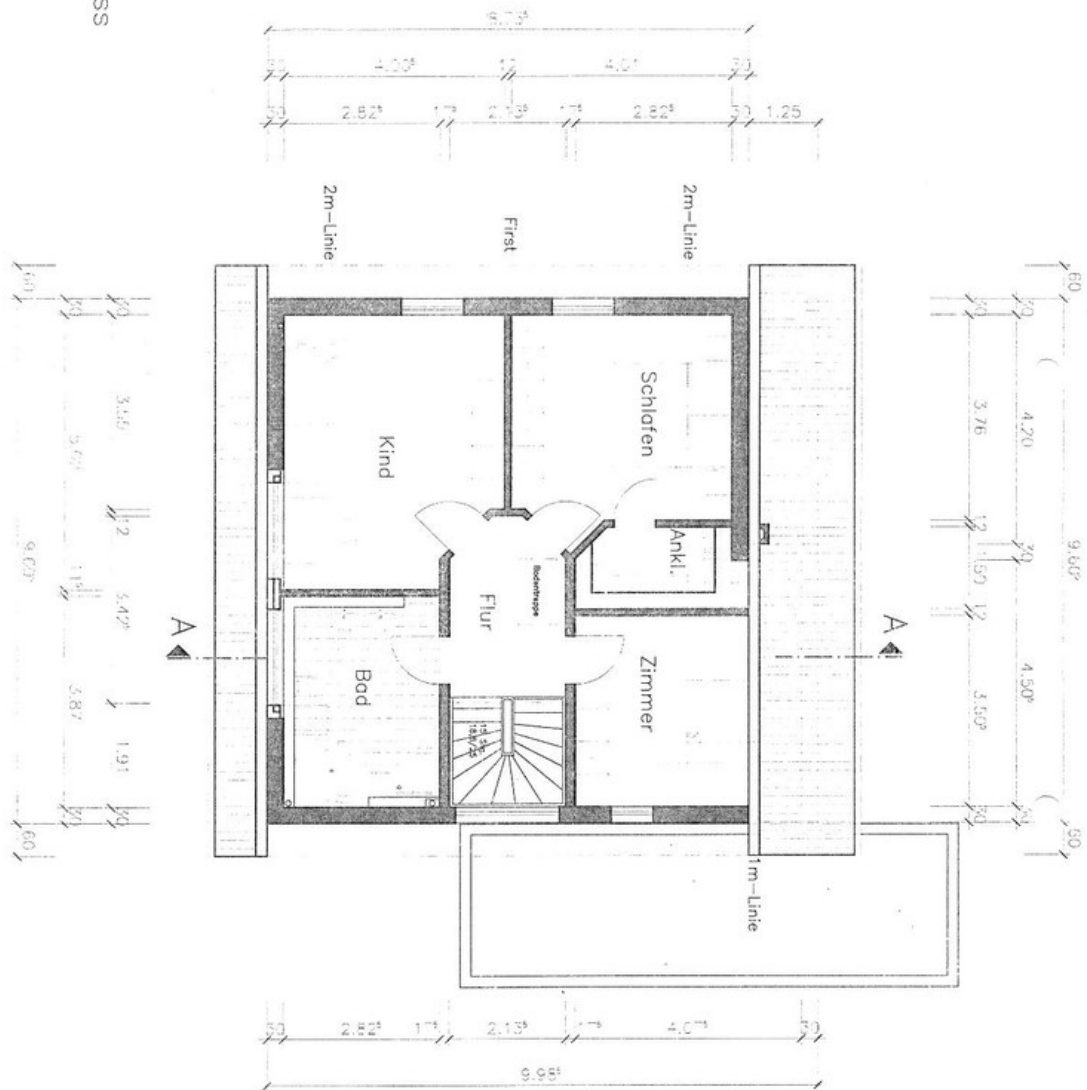
Kellergeschoss  
M 1:100



Grundriss\_KG

# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss  
M 1:100



3

Grundriss\_OG