

# Exposé

## Einfamilienhaus in Baden-Baden

### Wohlfühlen in wunderschöner Aussichtslage



Objekt-Nr. OM-422790

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

76532 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	889,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	232,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	260,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das charmante und reizvolle Haus befindet sich in einer ruhigen, sonnenverwöhnten Lage am oberen Hardberg. Das mit 232 m<sup>2</sup> Wohnfläche große Haus liegt idyllisch, aber dennoch stadtnah, in einer ruhigen Sackgasse, auf einem großzügigen 889 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben Lagerräumen für Brennholz und Getränke auch viel Platz für Werkstatt, Fitness etc. Die angrenzende große Doppelgarage hat einen direkten Zugang zum Haus. Desweiteren verfügt das Haus über eine PV- und Solaranlage.

Bereits der erste Eindruck des Hauses verspricht ein echtes Wohlfühlerlebnis. So empfängt Sie beim Betreten ein gemütliches und helles Entree, das sich in einen großzügigen und behaglichen Wohn- Essbereich öffnet - ein außergewöhnlicher, auf zwei Ebenen verteilter Raum, dessen optischer Mittelpunkt ein Kachelofen ist. Große, bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine offene, luftige Atmosphäre. Der Wohnbereich eröffnet einen phantastischen Blick hinaus, auf die gemütlichen Terrassen, welche nahezu uneinsehbar, die Ruhe genießen lassen.

An den Essbereich schließt sich eine hochwertige Küche im Landhausstil an, mit direktem Zugang auf eine weitere, teilweise überdachte Terrasse, über die man in den liebevoll angelegten Garten gelangt. Eine weitere, seitlich gelegene und ebenso teilweise überdachte Terrasse, bietet einen gemütlichen Sitzbereich - perfekt für entspannte Stunden und TV Abende im Freien.

Neben dem Hauseingang, befindet sich eine kleine Lesecke. Es folgt ein Gästezimmer, welches auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann und ein separiertes Gäste-Bad, das zusätzlich mit einer Dusche ausgestattet ist.

Über eine Holz-Wendetreppe erreichen Sie das bis in den Dachgiebel ausgebaute Obergeschoss mit insgesamt 4 Schlafzimmern und zwei weiteren Badezimmern. Alle Schlafzimmer haben Zugang auf die am Haus seitlich verlaufende Balkone und einige sind klimatisiert.

Über die gut nutzbare Wohndiele, welche auch Nischen für einen Arbeitsplatz bietet, erreichen Sie alle Räume im Obergeschoss, sowie einen kleinen Balkon mit einem Ausblick über Teile von Baden-Baden bis hin zur Rheinebene und den Vogesen.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich stadtnah, in einer ruhigen Waldrand-Gegend in der Nähe des Hardbergbad Freibades, welches in wenigen Minuten erreichbar ist. Auf den Terrassen und Balkonen können Sie die Sonne von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang genießen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. So auch alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs und der jeweils mittwochs und samstags stattfindenden Wochenmarkt. Ebenso finden sie neben Schulen- und Kindergärten auch Friseur, Apotheke, Sparkasse, Restaurants in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt von Baden-Baden ist gut zu Fuß erreichbar oder in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Weiter sind die Autobahn A5 über die Stadtstrasse B500, sowie der Bahnhof, in 10 Minuten erreichbar.

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht



# Exposé - Galerie



Gartenterrasse



Gartenterrasse mit Ausblick



# Exposé - Galerie



Garten vorn



Blick auf Sonnenterrasse



# Exposé - Galerie



Hausansicht Südost



Hauptbad

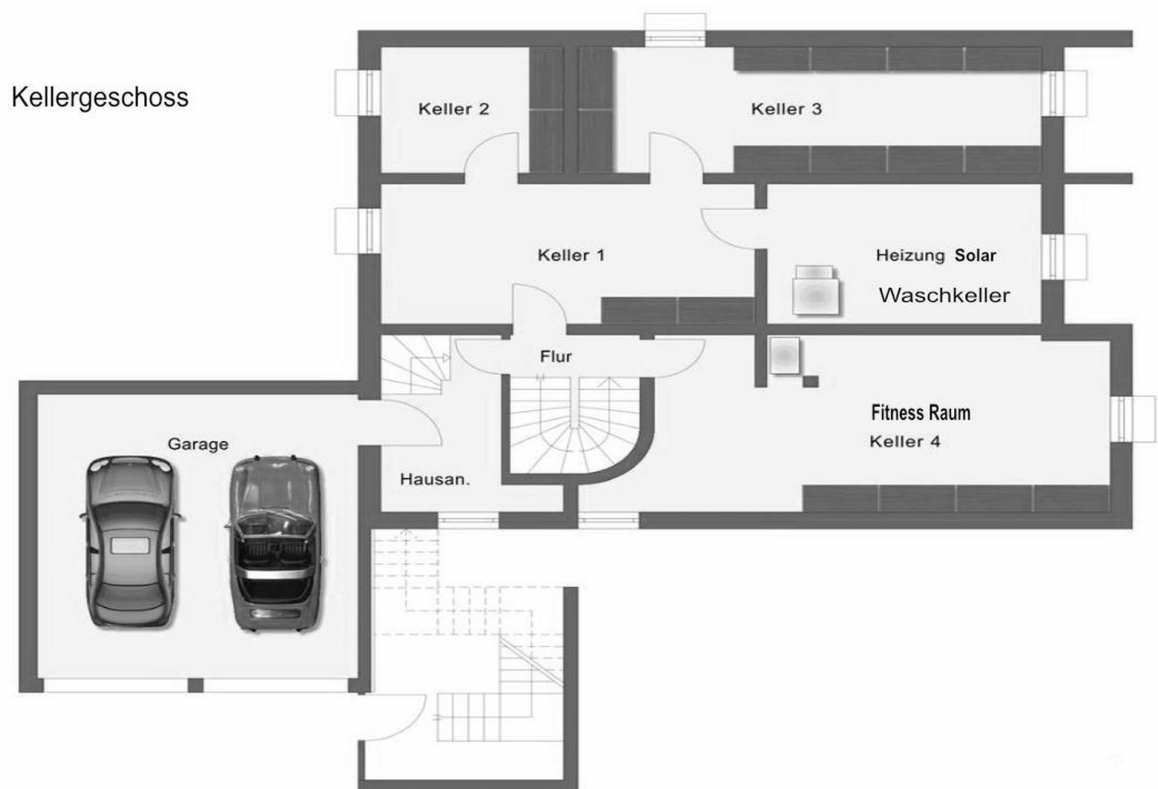
# Exposé - Galerie



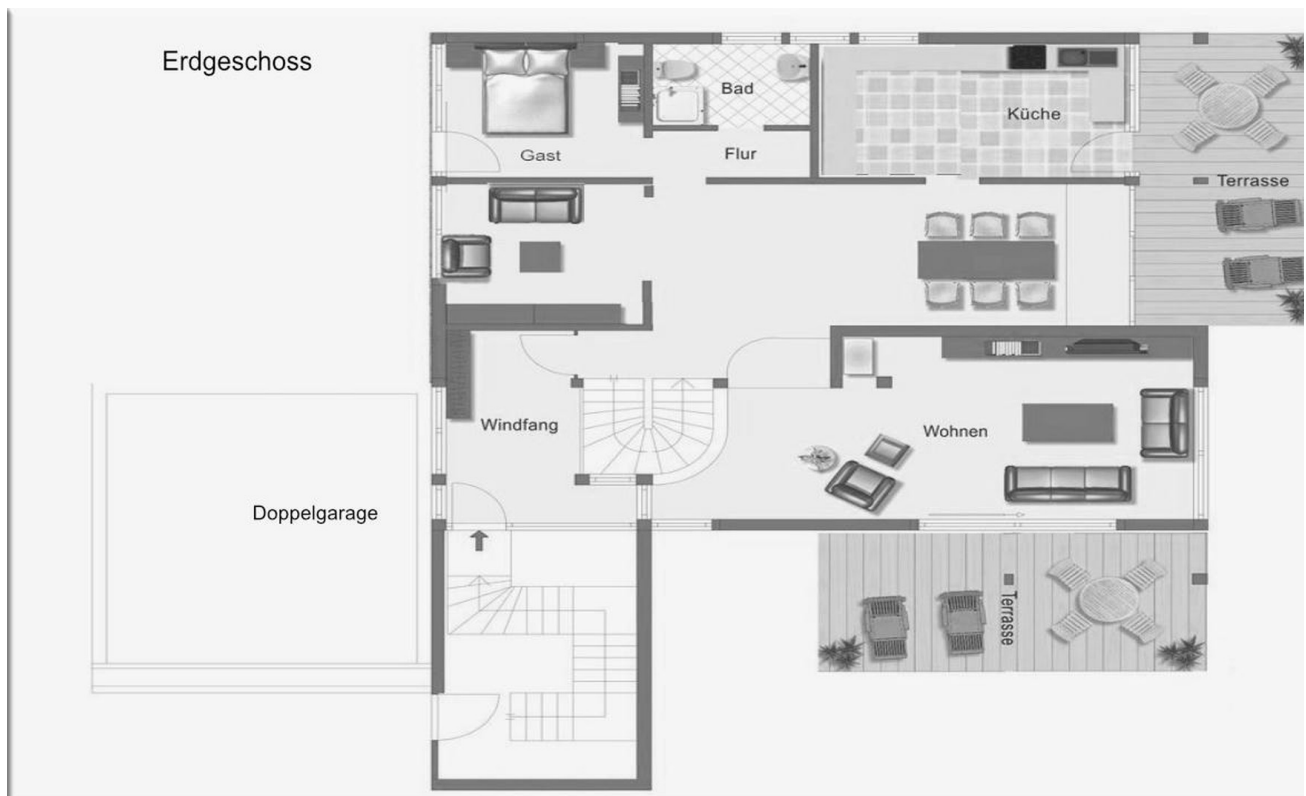
Küche



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss