

Exposé

Doppelhaushälfte in Baden-Baden

**Großzügige DHH mit mediterranem Flair in zentraler,
ruhiger Lage von Sandweier**



Objekt-Nr. OM-430663

Doppelhaushälfte

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Philip Lindsay

76532 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1856	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	220,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	167,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	65,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein ehemaliges Bauernhaus.

Es wurde von 1989-1994 komplett kernsaniert und danach mit einer Brennwertheizung von Vissmann (2018) und einem neuen Dach (2020) weiter auf den neuesten Stand gebracht.

Liebevolle Details wie freigelegte Holzbalken im Innenbereich geben dem Haus Flair und unterstreichen den angestrebten mediterranen Baustil. Bei der Sanierung wurden ausschließlich hochwertige Baumaterialien verwendet.

Im EG befindet sich der großzügige Wohnbereich mit angedeuteter Split-Level Architektur (abgesenktes Wohnzimmer) und der Essbereich mit insgesamt 3 Zugängen zur sonnigen, durch eine Hecke begrenzten, großzügigen Terrasse (Ausrichtung nach Süden). Ein gemauerter Kachelofen ist in der Übergangszeit und im Winter der Garant für kuschelig warme Abende. Die Küche mit vorhandener Einbauküche, Vorratskammer, ein Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner sowie ein separates Gäste-WC runden das Angebot im EG ab.

Über eine hochwertige Buchenholztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, wo Sie über die große Diele in das Tageslichtbad (zwei Fenster) mit Badewanne, separater Dusche, WC und Waschbecken gelangen. Des Weiteren befinden sich hier ein Musikzimmer (über dem Eingangsbereich), sowie 4 weitere Zimmer die individuell gestaltet werden können.

Im Anschluss an die Treppe befindet sich bei Bedarf der mittels Klapptreppe in der Decke versteckte Zugang zum Speicher, welcher sich über die gesamte Hausfläche erstreckt und daher jede Menge Lagermöglichkeit bietet. Seit der 2020 erfolgten Dachsanierung mit Aufsparrendämmung, ist es auch im Winter immer angenehm warm.

Das Haus ist teil-unterkellert, der Keller ist über eine Außentreppe zugänglich. Im Keller befindet sich die 2018 eingebaute Öl-Brennwert Heizung mit 3 x 750 l Tanks im Heizungsraum sowie zwei große Kellerräume.

Zwei Autoabstellplätze befinden sich direkt vor der Terrasse und gegenüber der Einfahrt.

Ausstattung

Dieses Objekt besticht durch eine hochwertige Ausstattung:

- wunderschöner, gemauerter Kachelofen im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung im EG
- Niedertemperatur-Heizkörper im DG
- Handtuch-Heizkörper im Bad im DG
- übergroße Wanne
- Unterputzarmaturen
- hochwertige Terrakotta-Fliesen im gesamten EG und auf der Terrasse
- sonnige Süd-Terrasse mit schöner Heckenbegrenzung
- überwiegend Parkettboden im DG
- zum großen Teil echte Stuckdecken
- massive Buchenholztreppe mit geschweiften Stufen ins DG
- Holz-Isolierglasfenster zum Teil als Rundbogenfenster
- Terrassentüren mit echten Sprossen

- Massive Innentüren zum Teil mit Rundbogen
- großzügiger und überdachter Eingangsbereich

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Gebäude befindet sich in zentraler Lage in Baden-Baden-Sandweier. Durch die Bebauung in zweiter Reihe ist es angenehm ruhig. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Grundschule, Ärzte und die Apotheke sind fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus besteht eine sehr gute Bus- und Bahnbindung nach Baden-Baden, Rastatt sowie überregional. Sandweier ist ein ruhiger und überschaubarer Stadtteil mit einer sehr guten Infrastruktur. Die A5, die B3, der Bahnhof Baden-Baden und der Flugplatz sind ebenso gut und schnell zu erreichen wie das Kurhaus von Baden-Baden, das Festspielhaus, die Thermen und vieles mehr.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	103,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

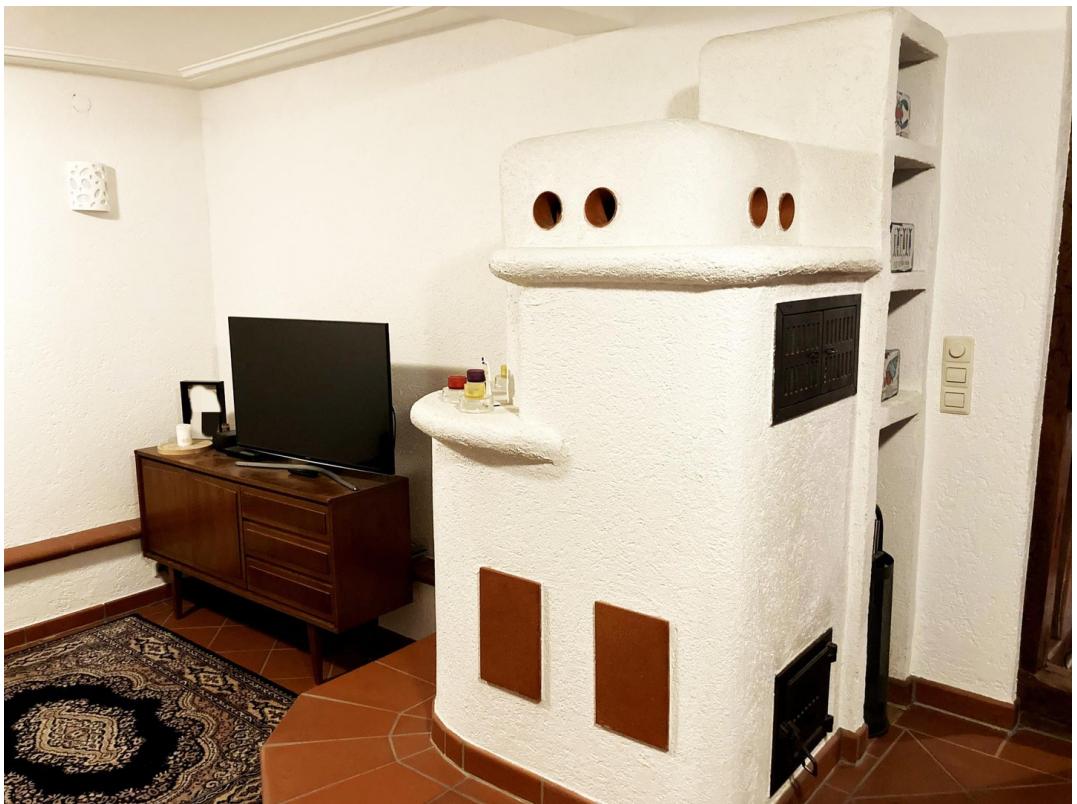


Wohnzimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 2



Kachelofen Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer

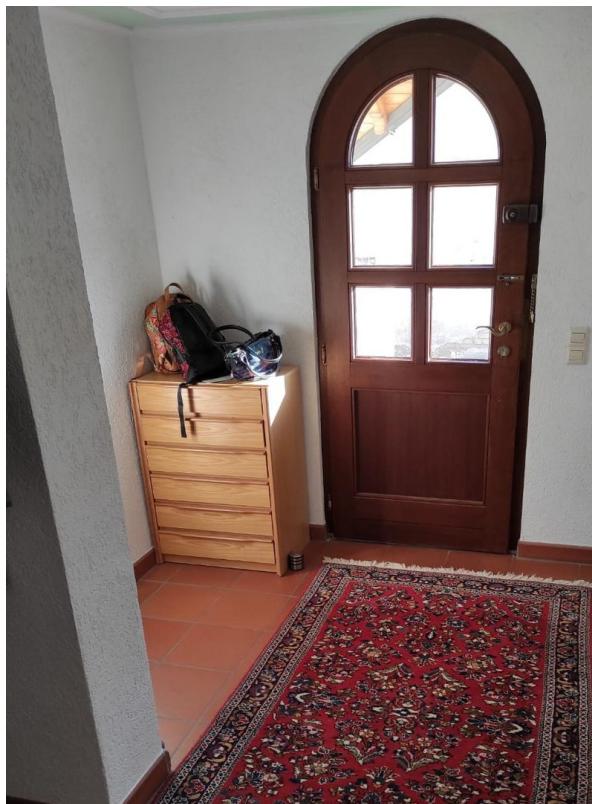


Küche Ansicht 1

Exposé - Galerie



Küche Ansicht 2



Eingangsbereich

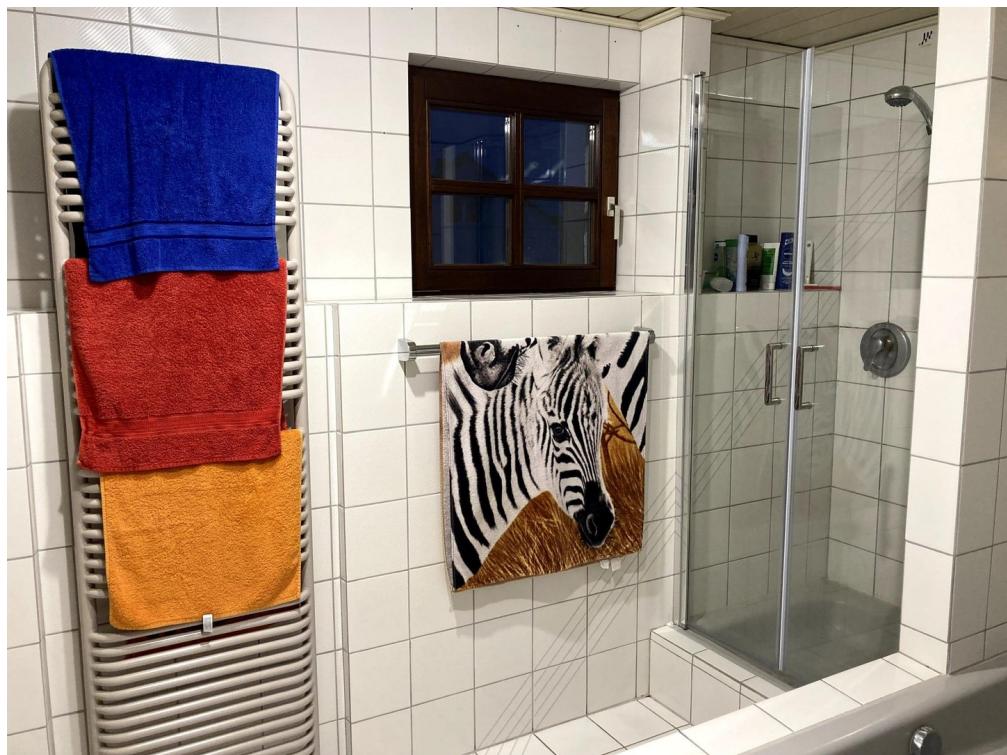


Gäste WC

Exposé - Galerie



Musikzimmer Obergeschoss



Badezimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie



Badezimmer Ansicht 2



Badezimmer Ansicht 3

Exposé - Galerie



Büro



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

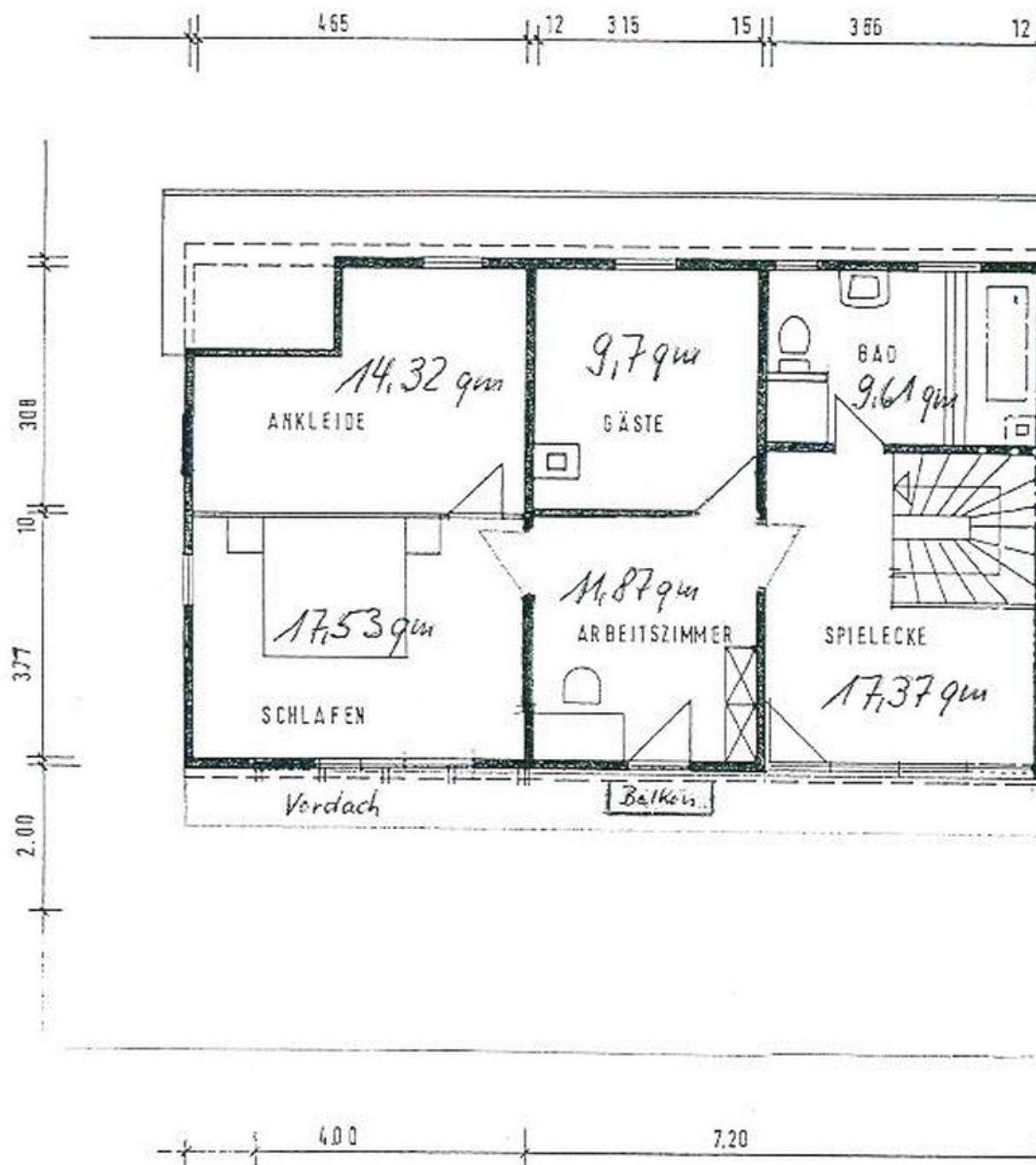


Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

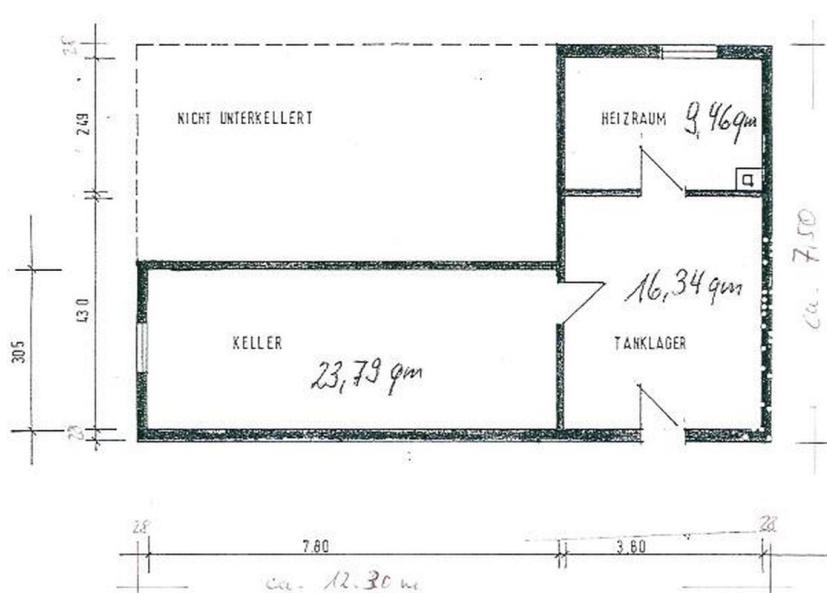
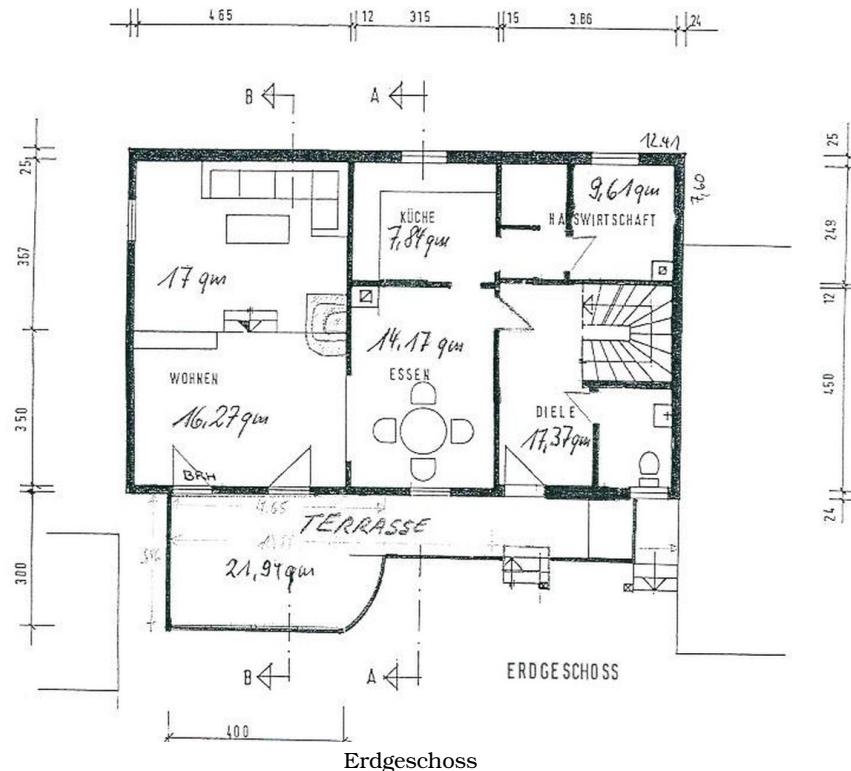
Exposé - Grundrisse



1. OBERGESCHOSS

Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS

$$\text{Nutzfläche} = 49,59 \text{ m}^2$$

Keller