

Exposé

Zweifamilienhaus in Baden-Baden

Freistehendes Haus mit Weitblick und attraktivem Einstiegspreis in Oberbeuern



Objekt-Nr. **OM-450165**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

Horhaldergasse 8
76534 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	441,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Zimmer	8,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	43,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer in Baden-Baden (Oberbeuern) ein Haus sucht, das mit den Lebensumständen wächst, ist hier richtig. Aktuell bieten wir ca. 130 m² sofort nutzbare Fläche – und langfristig das ganze Haus bei fairem Einstiegspreis, der die besondere Nutzungssituation bereits berücksichtigt.

DIE AUSGANGSLAGE

Es handelt sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus auf einem 441 m² großen Grundstück in ruhiger Lage.

Das Obergeschoss (ca. 88 m²) mit Balkon und schönem Weitblick ist sofort bezugsfrei und bietet eine helle, angenehme Wohnatmosphäre.

Zusätzlich stehen auf der Eingangsebene zwei wohnlich ausgebaute Räume mit insgesamt ca. 43 m² Nutzfläche zur Verfügung. Diese lassen sich flexibel nutzen – beispielsweise als Büro, Gäste- oder Jugendbereich.

Das Erdgeschoss (ca. 92 m²) ist derzeit bewohnt. Für diese Einheit besteht ein lebenslanges unentgeltliches Wohnrecht für eine 86 Jahre alte Dame. Diese besondere Konstellation ist bei der Preisgestaltung bereits berücksichtigt und eröffnet gleichzeitig eine klare langfristige Perspektive.

Wer heute bereits Raum für Familie oder Arbeit sucht und sich langfristig zusätzlichen Platz erschließen möchte, findet hier eine besondere Gelegenheit.

Ausstattung

ZUSTAND & AUSSTATTUNG

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, technisch überwiegend auf dem Stand der 90er Jahre (Modernisierungen an Dach, Fenstern, Böden und Bädern im Jahr 1996).

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (Niedertemperatur, Baujahr 1991, von sofortiger Austauschpflicht befreit). Ein Energiebedarfsausweis liegt vor.

Damit bietet die Immobilie eine solide Grundlage und die Möglichkeit, Modernisierungen schrittweise nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.

GARTEN & AUSSENBEREICH

Der Garten ist als Terrassengarten angelegt und bietet verschiedene Ebenen mit Platz zum Sitzen, Gärtnern oder Entspannen. Ein geräumiger Geräteschuppen ist ebenfalls vorhanden.

Zum Haus gehören außerdem eine Garage sowie zwei Außenstellplätze.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

KONTAKT

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt von privat.

Idealerweise bringen Sie eine gesicherte Finanzierung mit und haben Freude daran, einem Haus mit Substanz über die Zeit Ihre eigene Handschrift zu geben.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Lage

WOHNUMFELD

Wir schätzen an Oberbeuern besonders die Ruhe und die kurzen Wege ins Grüne. Oberbeuern verbindet naturnahes Wohnen mit erstklassiger Infrastruktur. Kindergarten und Bushaltestelle sind nur etwa 200 Meter entfernt, Einkaufsmöglichkeiten in rund 1,4 km. Die Innenstadt von Baden-Baden ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	324,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Zweifamilienhaus mit Garage

Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer mit Balkon



Haus mit Balkon und Terrasse

Exposé - Galerie



Hauseingang



Flur OG Wohnung

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Bad en Suite



Esszimmer mit Küche OG

Exposé - Galerie



Bad OG Wohnung



Gäste-Apartment mit Küche Bad

Exposé - Galerie



Garten mit Geräte-Schuppen



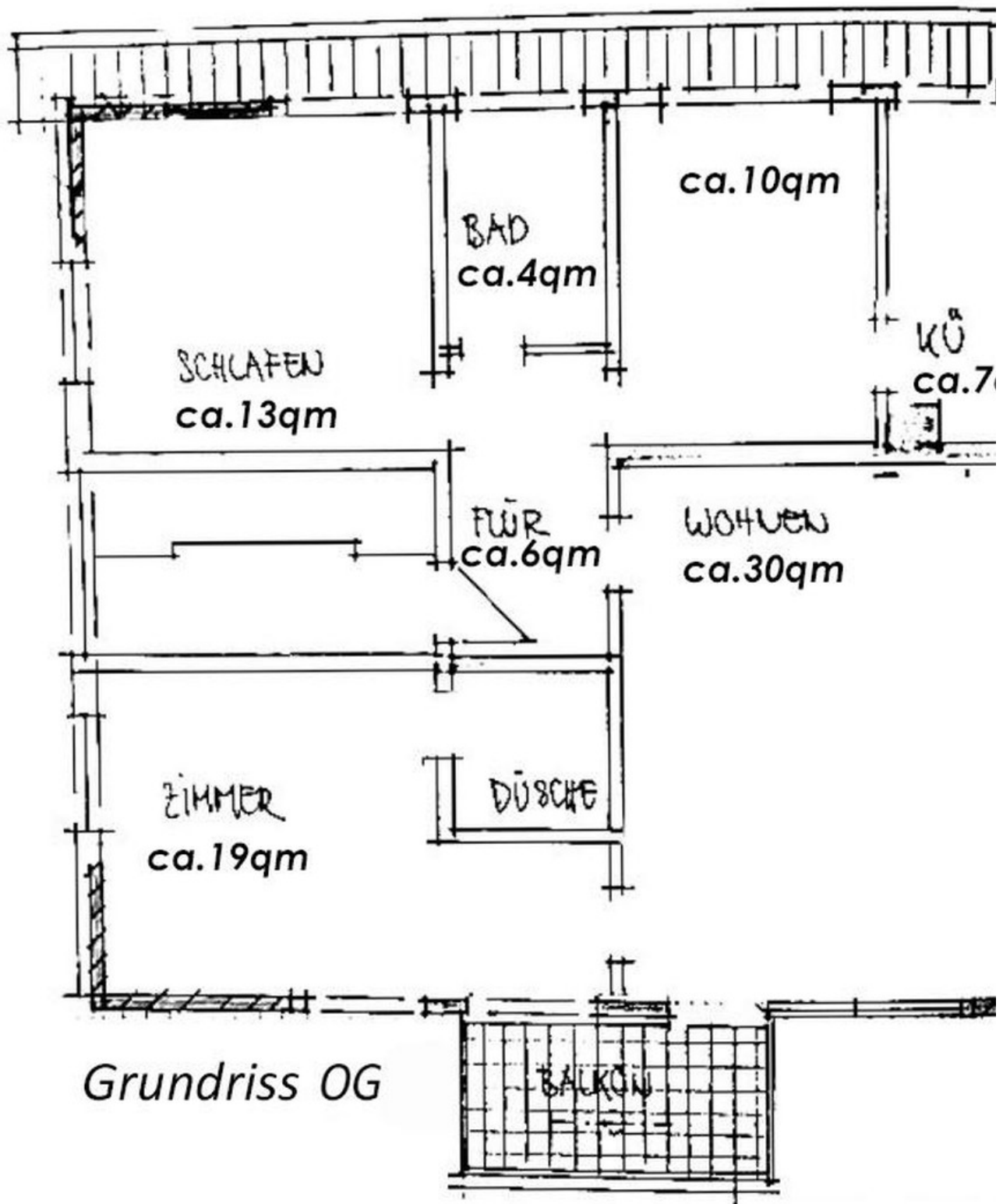
Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



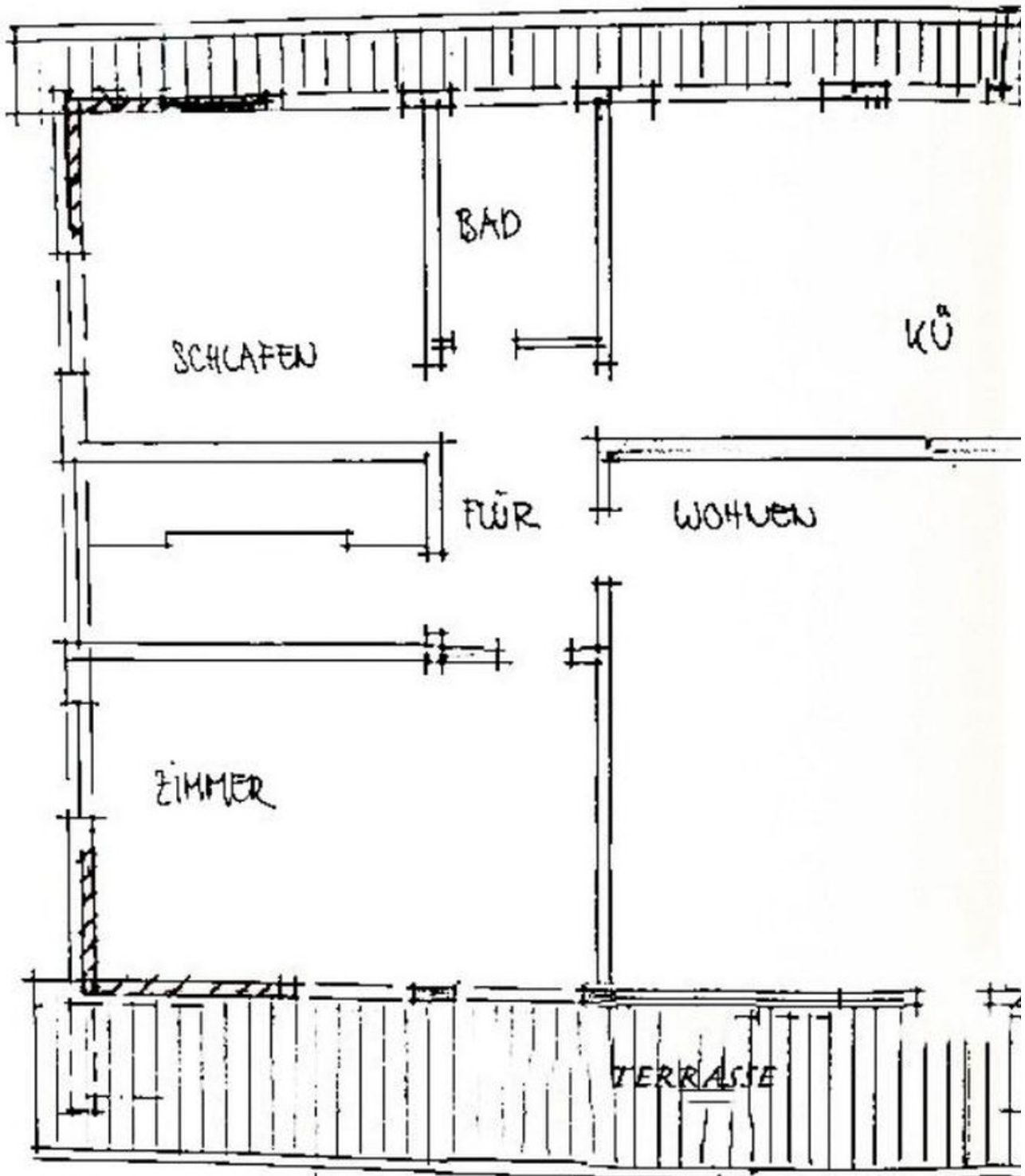
Freistehendes Zweifamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss freie OG Wohnung

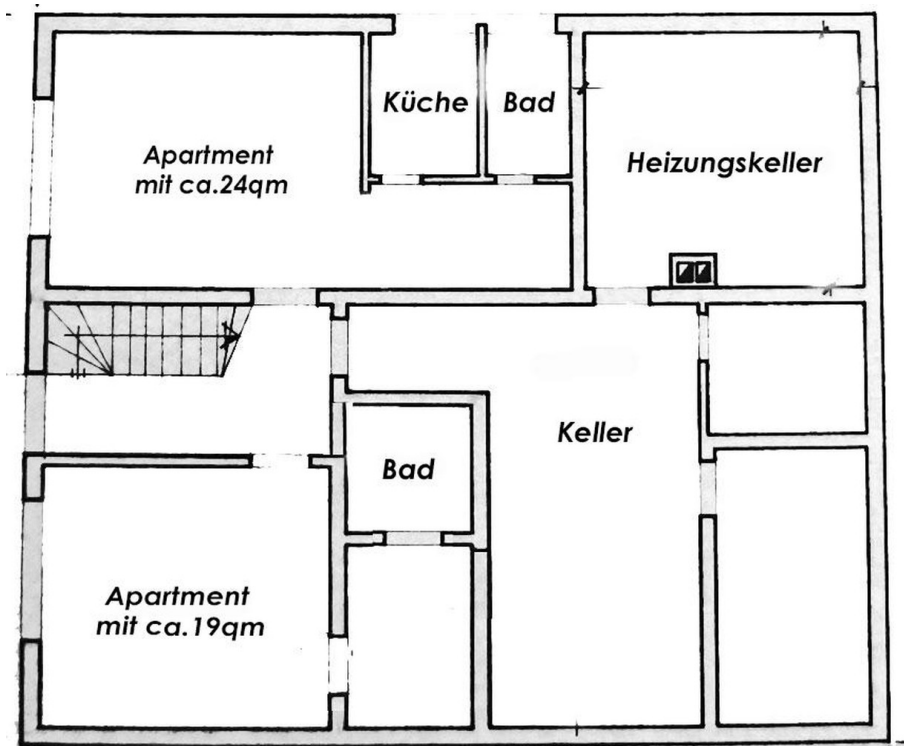
Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Grundriss EG Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss Kellergeschoss