

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Baden-Baden

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



Objekt-Nr. **OM-460060**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:  
Philip Lindsay

76532 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht unser ehemaliges Zuhause.

Es wird direkt vom Eigentümer, ohne Makler, provisionsfrei verkauft.

Das Haus 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 begrenzte, 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 Obergeschoss, 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 zum Haus gehörende Parkplätze 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 OG
- Handtuch-Heizkörper im Bad im OG
- übergroße Wanne
- Unterputzarmaturen
- hochwertige Terrakotta-Fliesen im gesamten EG, im Treppenhaus sowie auf der Terrasse
- sonnige Süd-Terrasse mit schöner Heckenbegrenzung
- überwiegend Parkettboden im OG
- zum großen Teil echte Stuckdecken

- massive Buchenholztreppe mit geschweiften Stufen
- 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 Bahnanbindung 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 Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden (Baden Airpark) 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	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,85 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Kachelofen Wohnzimmer



Wohnzimmer Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 2



Gäste WC Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Gäste WC Ansicht 2



Küche Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Küche Ansicht 2



Musikzimmer im Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Badezimmer Ansicht 1



Badezimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Homeoffice



1. Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

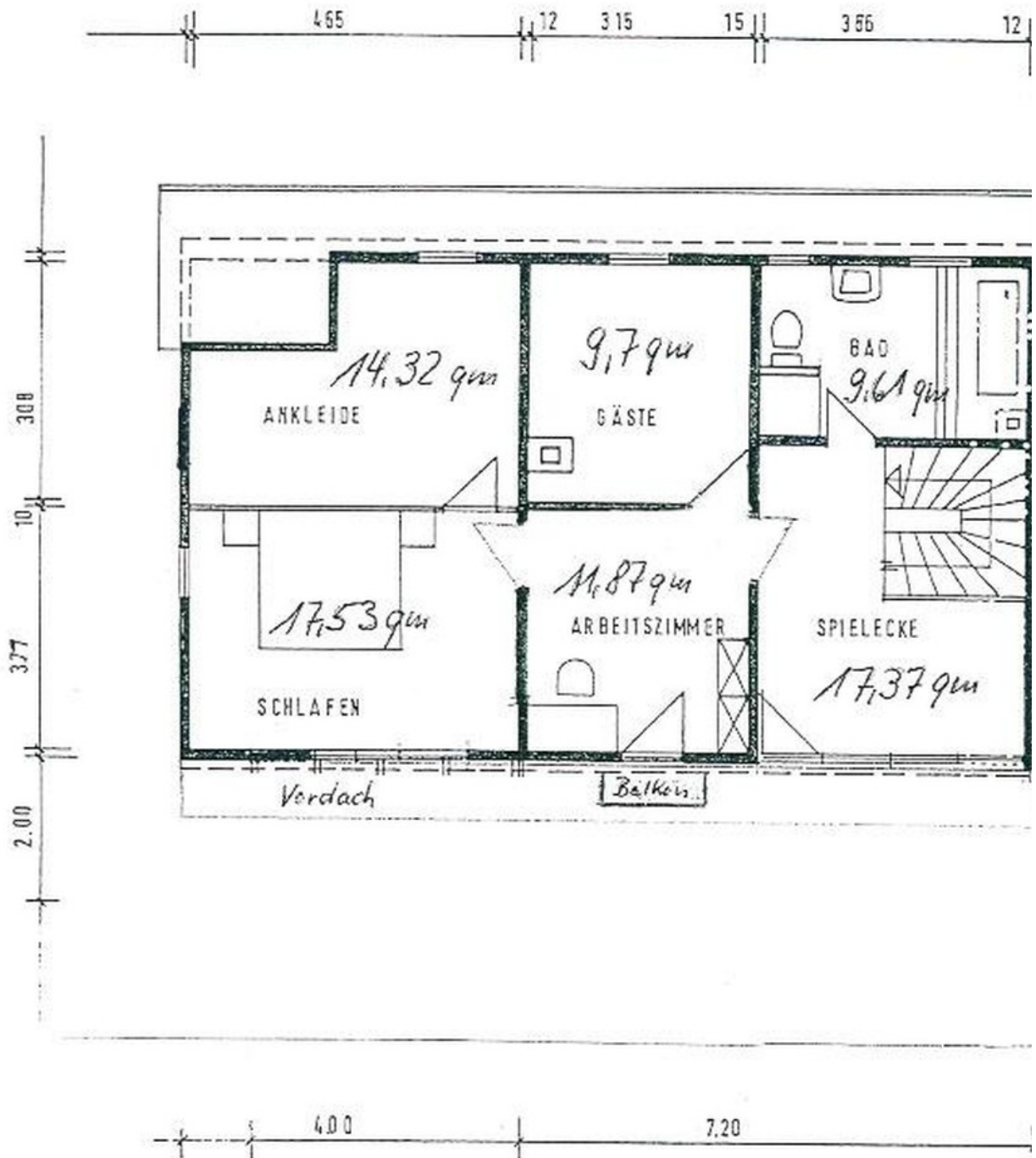


2. Kinderzimmer



Elternschlafzimmer

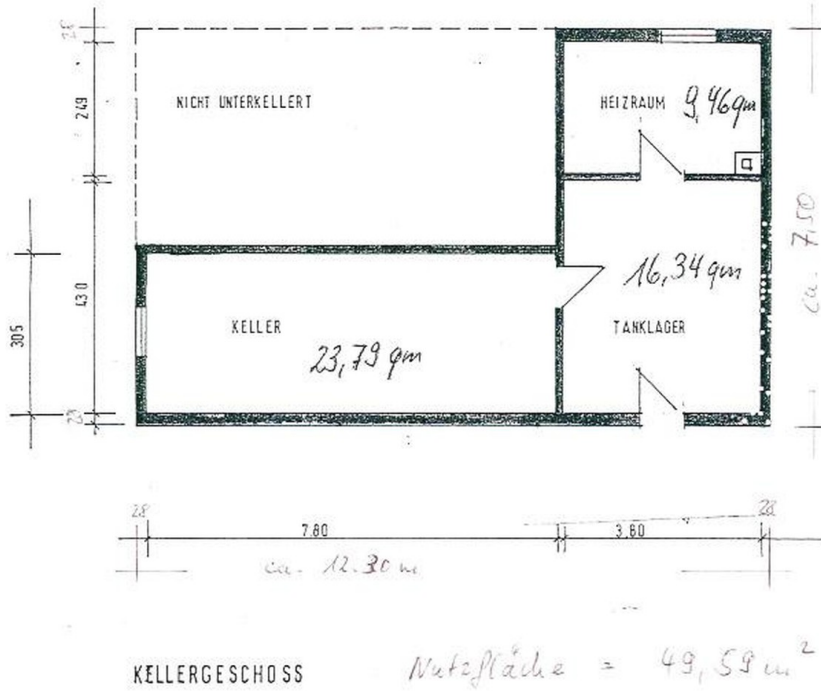
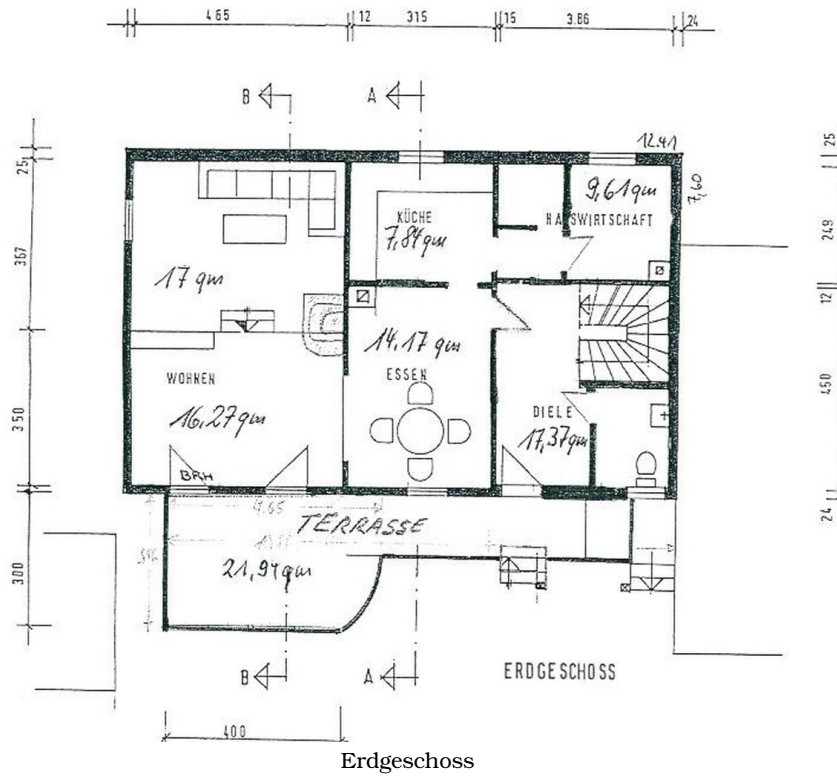
# Exposé - Grundrisse



1. OBERGESCHOSS

Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Nutzfläche = 49,59 m<sup>2</sup>