

# Exposé

## Reihenendhaus in Baden-Baden

### Gepflegtes Reihenendhaus mit Carport, Garage und traumhafter Terrasse in Baden-Oos



Objekt-Nr. OM-469406

**Reihenendhaus**

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Ryszka

Wörthstraße 5d  
76532 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	216,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	53,54 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Familien sofort überzeugt: ruhig gelegen, durchdacht geschnitten und mit einem Garten, der den Alltag spürbar aufwertet.

In einer verkehrsberuhigten Sackgasse der Wörthstraße in Baden-Baden-Oos erwartet Sie dieses gepflegte Reiheneckhaus mit ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 216 m<sup>2</sup> großen Grundstück – ideal für alle, die eine Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und hoher Wohnqualität suchen.

Besonders hervorzuheben ist die architektonisch interessante Split-Level-Bauweise: Die Wohnebenen sind jeweils um ein halbes Stockwerk versetzt und über kurze Treppen verbunden. Dadurch entsteht eine offene, lebendige Raumstruktur mit klar getrennten Bereichen – perfekt für Familienleben und individuelle Rückzugsorte.

Das Haus wurde laufend gepflegt und befindet sich in einem sehr ordentlichen Gesamtzustand. Über die Garage gelangen Sie direkt in einen praktischen Windfang – ein spürbarer Komfortgewinn im Alltag, gerade bei schlechtem Wetter oder mit Einkäufen.

Im Mittelpunkt des Hauses steht der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen fließenden Übergang in den Garten. Ein Kaminofen verleiht dem Wohnbereich zusätzlich eine angenehme, wohnliche Atmosphäre.

Insgesamt stehen Ihnen neben dem Wohnbereich drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden können. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum für individuelle Nutzung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie eine großzügige Nutzfläche im Kellerbereich (ca. 53 m<sup>2</sup>), die vielseitig als Stauraum, Hobby- oder Arbeitsbereich genutzt werden kann.

Ein echtes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit überdachter Holzterrasse – ein geschützter Ort zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Abende. Besonders praktisch: Der Garten ist direkt über den Carport zugänglich, ohne Umweg durch das Haus.

Auch bei den Stellplätzen überzeugt die Immobilie: Neben einer Garage stehen ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Zusätzlich punktet die Immobilie mit einer guten Energieeffizienz (Klasse B), was für zeitgemäße Verbrauchswerte sorgt.

Privatverkauf – keine zusätzliche Käuferprovision.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Lage ist ideal für Familien und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse in Baden-Baden-Oos. Einkaufsmöglichkeiten wie die Shopping Cité sowie ein Aldi sind bequem fußläufig erreichbar. Ein Park mit Spielplatz liegt nur wenige Schritte entfernt – perfekt für Familien mit Kindern.

Auch Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der Bahnhof – ideal für Pendler. Die Innenstadt von Baden-Baden erreichen Sie in etwa 10 Minuten mit dem Auto.

Damit bietet die Lage eine gelungene Kombination aus kurzen Wegen im Alltag und einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnatmosphäre.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro



Büro

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Garten

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie

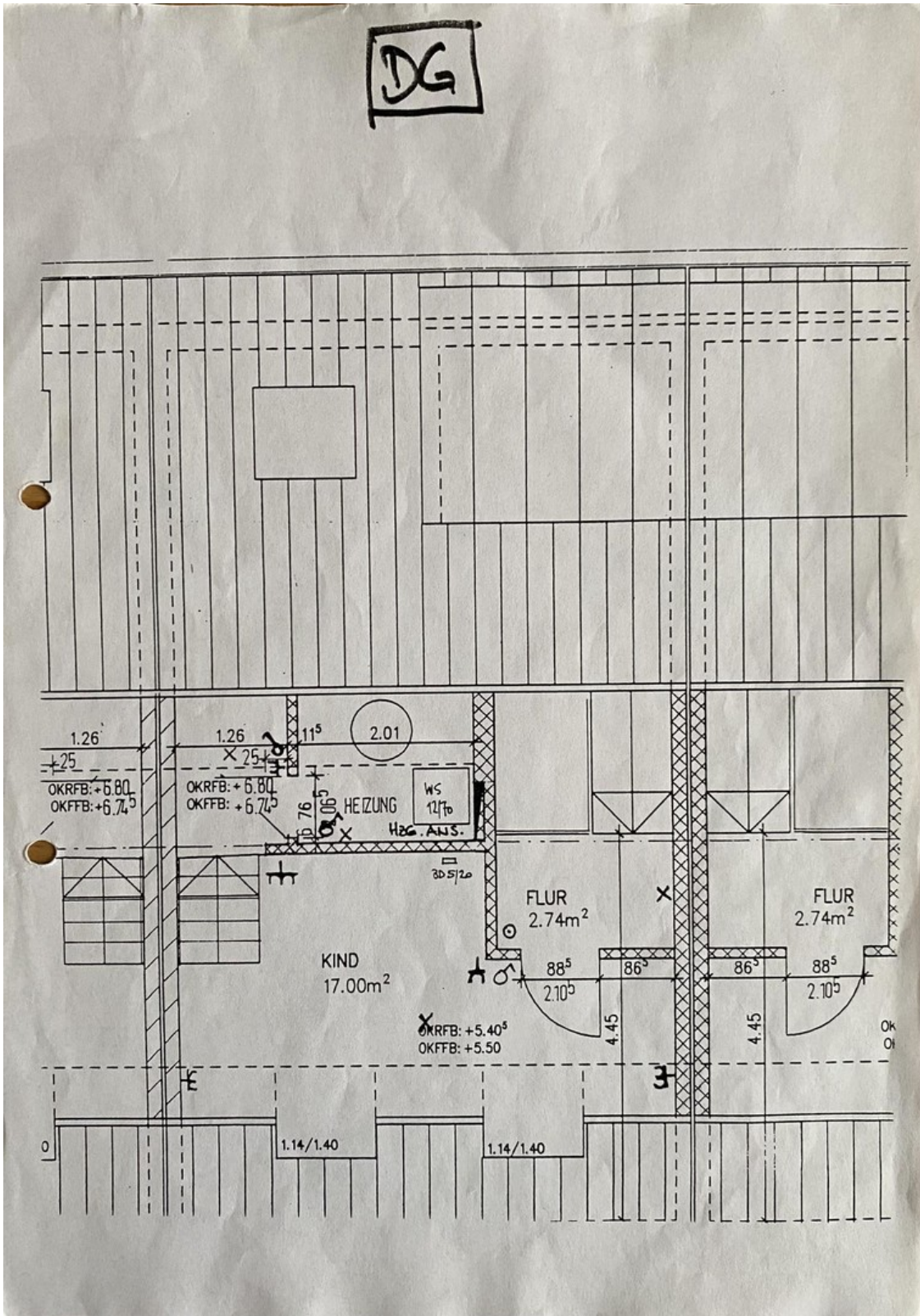


Gäste-WC



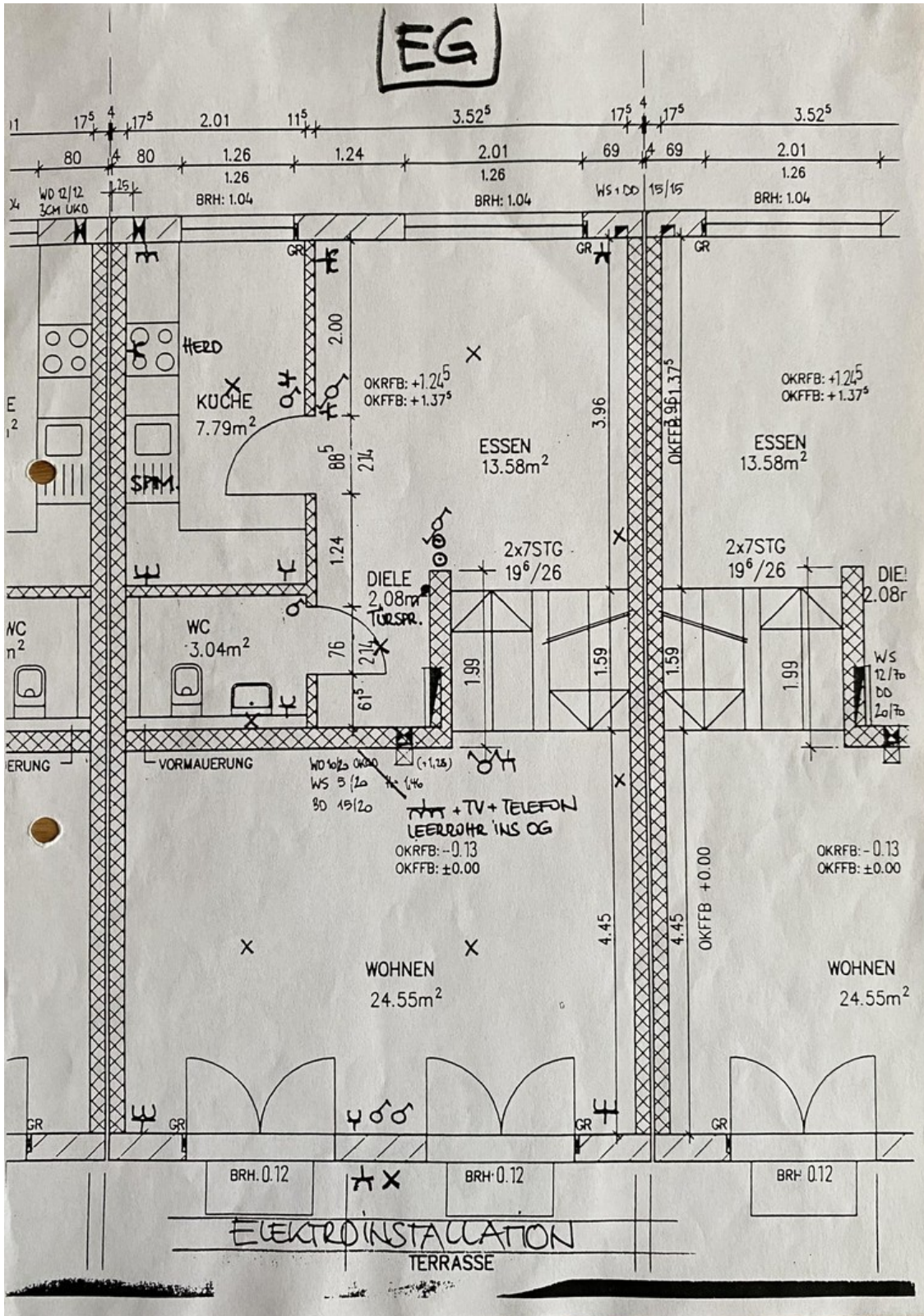
Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_DG

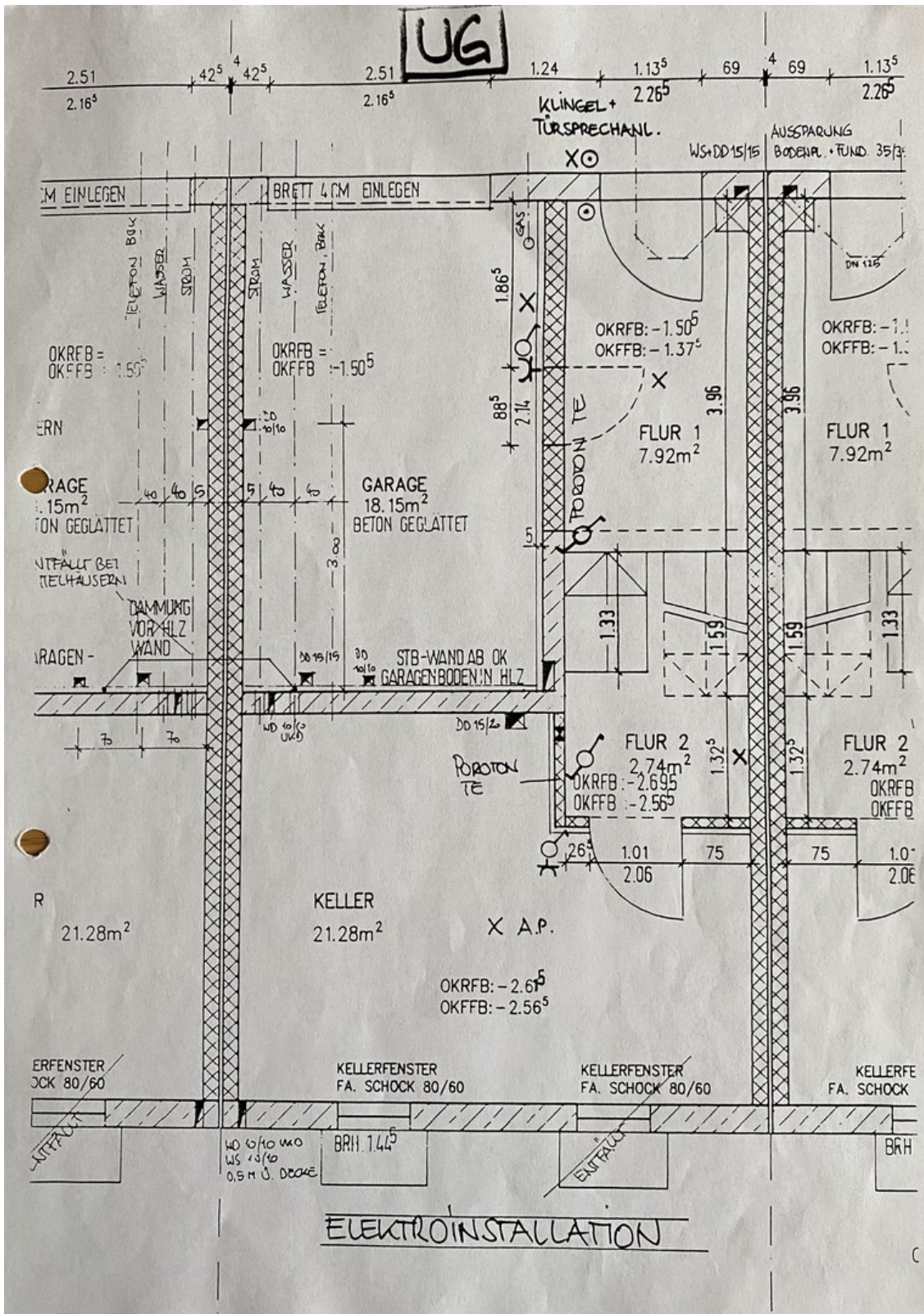
# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_EG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_OG