

# Exposé

## Einfamilienhaus in Baden-Baden

### Luxuriöses Stadthaus im Zentrum von Baden-Baden



Objekt-Nr. **OM-303819**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **990.000 €**

76530 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1924	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	36,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	237,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus!

Das im Jahr 2019 komplett kernsanierte Einfamilienhaus, sowie Aufstockung der obersten Etage mit einem neuen Pultdach, beeindruckt mit einer Wohnfläche von 237 m<sup>2</sup> auf drei Etagen und viel Platz sowie Luxus für die ganze Familie.

Die Massivbauweise und das Pultdach verleihen dem Gebäude eine solide und zeitlose Optik. Die Wärmepumpe sorgt für eine effiziente Beheizung des Hauses, während die Terrasse den Bewohnern die Möglichkeit bietet, im Freien zu entspannen.

Das Erdgeschoss begeistert mit einer großzügigen Wohnküche, die mit hochwertigen Gaggenau Küchengeräten ausgestattet ist. Hier können Sie kulinarische Meisterwerke zaubern und gleichzeitig den offenen, einladenden Raum genießen. Außerdem finden Sie auf dieser Etage ein Gäste-WC sowie eine Waschküche und einen praktischen Hauswirtschaftsraum, die den Alltag erleichtern.

Im ersten Obergeschoss befindet sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit einem Badezimmer en Suite und einem angrenzenden Ankleidezimmer – ein wahrer Rückzugsort. Zusätzlich gibt es ein weiteres Schlafzimmer und ein Büro, das auch als Kinderzimmer genutzt werden kann. Auch dieses Zimmer verfügt über ein eigenes Ankleidezimmer. Ein weiteres Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Highlight des Hauses erwartet Sie im zweiten Obergeschoss. Ein großes Wohnzimmer mit einem stilvollen Ethanolkamin lädt zu gemütlichen Abenden ein. Eine Klimaanlage verleiht auch im Sommer ein optimales Raumklima. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einem Whirlpool ausgestattet und bietet pure Entspannung. Die Sauna mit Infrarotfunktion und die große Dusche mit Regendusche sorgen für ein Spa-Erlebnis in den eigenen vier Wänden. Ein weiteres Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Der Außenbereich lässt keine Wünsche offen: Auf der ca 72 qm großen Terrasse können Sie im Loungebereich entspannen und den Gasgrill für gesellige Abende nutzen.

Dieses Einfamilienhaus kombiniert Luxus und Funktionalität in perfekter Weise und bietet alles, was das Herz begehrt. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Die luxuriös ausgestattete Immobilie beeindruckt mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten.

Im großen Badezimmer/Spa sorgen zwei Fenster, eine geräumige große moderne begehbare Dusche mit Regenbrause, Whirlpool und Sauna inklusive Infrarot für entspannende Wellnessmomente.

Ein weiteres Badezimmer im Elternschlafzimmer verfügt zudem noch über eine Badewanne, Waschbecken und WC.

Die Luxus Einbauküche ist vollständig ausgestattet mit hochwertigsten Gaggenau Elektrogeräten und bietet viel Platz zum Kochen und Genießen. Alle Fenster im Haus sind mit elektrischen Rollläden versehen, die für angenehme Privatsphäre und Schutz vor Sonneneinstrahlung sorgen. Zudem verfügt die Immobilie über 3 Gäste-WCs, die besonders praktisch für Besucher sind.

Ein besonderes Highlight ist die Sauna und der Whirlpool, die für zusätzliche Entspannung und Wohlbefinden sorgt. Die hochwertige Ausstattung der Immobilie unterstreicht den luxuriösen Charakter und bietet höchsten Wohnkomfort für die Bewohner.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das schöne Haus befindet sich in zentraler Lage in der Innenstadt und zeichnet sich durch seine ruhige Umgebung aus, da es in zweiter Reihe fernab von jeglichem Straßenlärm steht.

Es befindet sich auf einem 1.222 qm großem Gemeinschaftsgrundstück.

Lage und Umgebung:

- Zentrale Lage: Innenstadt
- Ruhige Umgebung: Trotz zentraler Lage, ruhige Wohngegend
- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Bäckerei, Restaurants, Bars, Apotheken
- Freizeitmöglichkeiten: Lichtentaler Allee, Museen, Schwimmbad
- Naherholung: In der Nähe vom Wasserparadies und dem Merkur Berg

Entfernungen:

- Einkaufsmöglichkeiten: wenige Gehminuten
- Bildungseinrichtungen: Schulen und Kindergärten in der Nähe
- Gastronomie: Restaurants und Bars fußläufig erreichbar
- Freizeit: Museen, Schwimmbad und Lichtentaler Allee in unmittelbarer Umgebung
- Erholung: Wasserparadies und Merkur Berg in der Nähe

Diese Immobilie bietet eine optimale Kombination aus zentraler Lage und ruhiger Umgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Garderobe



Treppenaufgang Eg

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Küche mit Gaggenau Geräten



Gäste-WC EG



Gäste-WC EG

# Exposé - Galerie



Waschküche



Büro/Kinderzimmer mit Ankleide



# Exposé - Galerie



Gäste-/Kinderzimmer



Gäste-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-/Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad en Suite



Bad en Suite

# Exposé - Galerie



Gäste-WC 1.OG



Gäste WC 1. OG



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Spa 2.OG

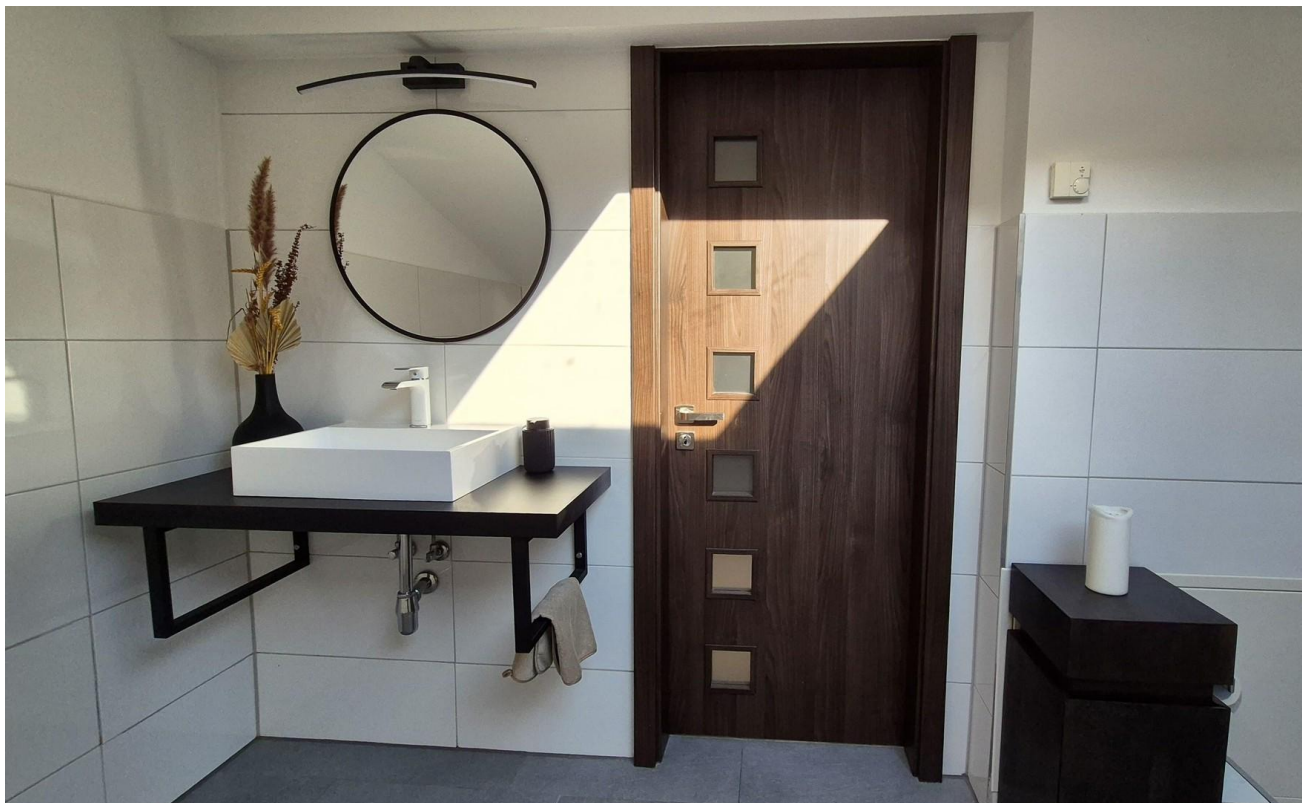


Spa 2.OG

# Exposé - Galerie



Whirlpool und Sauna



Gäste-WC 2.OG



# Exposé - Galerie



Gäste-WC 2.OG



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



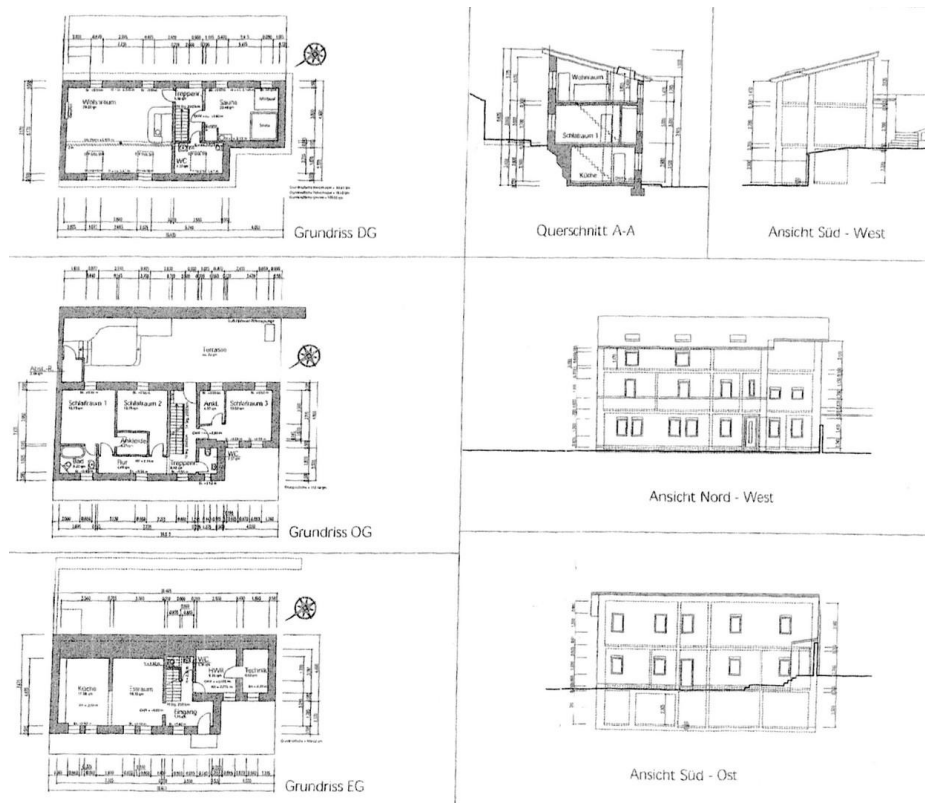
Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss/Hausansicht