

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Baden-Baden

### Wohnen wie im Urlaub - besondere Immobilie auf der Sonnenterrasse von Baden-Baden



Objekt-Nr. **OM-314978**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.390.000 €**

76530 Baden-Baden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	327,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	253,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	273,21 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese neuwertige Doppelhaushälfte befindet sich in einem der begehrtesten Stadtteile von Baden-Baden, Ebersteinburg. Das im Dezember 2015 in massiver Bauweise fertiggestellte Haus erstreckt sich über 4 Ebenen mit einer Nutzfläche von 273,21 m<sup>2</sup> und bietet zwei separate Wohneinheiten. Die Immobilie erfüllt höchste Ansprüche und wurde mit modernsten und hochwertigsten Materialien gebaut. Sie liegt nahezu auf Passivhaus-Niveau, was durch die Verwendung einer effizienten Luftwärmepumpe und einer innovativen Fußbodenheizung, sowie Thermostate in jedem Raum, unterstützt wird. Das Haus bietet höchste Energieeffizienz durch dreifach verglaste Fenster und hervorragende Isolierung. Ein weiteres Highlight ist der freie Blick in die Natur, den man durch die optimale Lage des Grundstücks genießen kann. Zwei separate Einfahrten bieten Zugang zum Haus, wobei der Haupteingang im Nordwesten und der Nebeneingang im Südosten liegt. Zur Immobilie gehören eine Garage mit elektrischem Tor, mit Starkstromanschluss, ideal für Elektrofahrzeuge und zwei zusätzliche Stellplätze. Der gepflegte Garten besticht durch eine Granitmauer, auf der Taxuseiben eine idyllische Atmosphäre schaffen und so das Gesamtbild des Hauses modern und ansprechend abrunden.

Die Immobilie verfügt über zahlreiche moderne Extras, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen. Auf drei Etagen ist ein Portofon mit Monitor und Kamera installiert, das eine sichere und komfortable Kontrolle des Eingangsbereichs ermöglicht. Die Eingangstür ist eine Sicherheitstür, die zusätzlichen Schutz bietet.

Das Dach ist mit flachen, modernen Dachziegeln gedeckt, die das elegante Design des Hauses hervorheben.

Jede Wohneinheit verfügt über einen separaten Strom- und Heizungszähler. In allen Zimmern sind Satellit- und Multimedia-Anschlüsse vorhanden, was für moderne Kommunikation und Unterhaltung sorgt. Im gesamten Haus wurden energieeffiziente LED-Leuchten installiert, die für ein angenehmes Licht sorgen und dabei helfen, den Stromverbrauch niedrig zu halten. Das Gebäude wurde mit 36,5 cm dicken Poroton T8 Ziegeln des Herstellers Wienerberger gebaut, die für eine hervorragende Wärmedämmung sorgen. Es wurde auf knapp 1.000m<sup>2</sup> Kalk-Glattputz verwendet, was für ein gesundes Raumklima sorgt, da dieser besonders atmungsaktiv und feuchtigkeitsregulierend ist.

## Ausstattung

Das Haus besticht durch eine gehobene, zeitlose Einrichtung, die sich mit Liebe in allen Details widerspiegelt. In jedem Raum wurden hochwertige Materialien verbaut, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Die Raumaufteilung ist durchdacht und sorgt für helle und freundliche Räume, die den ganzen Tag über von natürlichem Licht durchflutet werden. Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit wurden im gesamten Haus elektrische Aluminium-Rollläden (Panzer) installiert, die isoliert sind und mit Fenstergriffen mit Kindersicherungen ausgestattet wurden. Die Fußbodenheizung, kombiniert mit einer Luftwärmepumpe, ist auf drei Etagen verteilt, inklusive Vorrichtung im Dachboden und sorgt für ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Innere des Hauses ist beeindruckend und gut durchdacht, um sowohl Komfort als auch Funktionalität zu bieten und kann als Wohn- und Arbeitsort genutzt werden.

Im Erdgeschoss betritt man durch einen großzügigen Eingang einen geräumigen Flur, von dem aus zwei separaten Wohneinheiten zugänglich sind.

In der ersten Wohneinheit, ebenfalls im Erdgeschoss, findet man direkt Zugang zu einem gemütlichen Schlafzimmer, zwei geräumigen Kinderzimmern und einem großen Badezimmer. Dieses Badezimmer ist mit einer großen Badewanne, einem Doppelwaschbecken, einem WC und einem Bidet ausgestattet. Alle Räume sind hell und freundlich, mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen.

Vom Flur aus führt eine beeindruckende Bolzentreppe aus massivem Holz ins Untergeschoss. Diese Treppe ist das Highlight im Hausflur, mit ihrem offenen, schwebenden Design, das Eleganz und Stabilität vereint.

Im Untergeschoss öffnet sich ein weitläufiger Wohnbereich mit einer modernen und eleganten, offenen Küche und einem großen Essbereich. Hier schafft der offene Grundriss ein Gefühl von Weitläufigkeit, perfekt für gemeinsames Essen, Feiern und Entspannen. Große Fenster und Glastüren lassen viel Licht herein, und es gibt Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche, ein praktisches Büro, das ideal für Homeoffice oder kreatives Arbeiten ist, sowie ein Technik- und Waschraum, in dem alle Haushaltsgeräte und technische Ausstattung ordentlich untergebracht sind.

Die zweite Wohneinheit, die sich auf der dritten Ebene des Hauses befindet, ist über eine moderne Treppe vom Eingangsbereich aus erreichbar. Diese Treppe zeichnet sich durch ein graues Glasgeländer aus, das perfekt zu dem modernen Stil des Hauses passt. Die Wohneinheit ist großzügig gestaltet und umfasst ein geräumiges Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer, eine Küche, einen weitläufigen Flur und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Auf der vierten Ebene des Hauses befindet sich ein Hobby- und Freizeitraum, der Platz für verschiedenste Aktivitäten bietet, sei es für Sport, Kreativität oder Unterhaltung. Der Raum ist flexibel nutzbar und bietet eine private Rückzugsmöglichkeit im oberen Bereich des Hauses.

Die Doppelhaushälfte bietet alles, um sich sofort wohlfühlen und dieses Haus zu seinem Zuhause zu machen.

## Lage

Die Immobilie liegt im ruhigen Neubaugebiet von Ebersteinburg, nur 3 km bzw. 3 Autominuten vom Zentrum von Baden-Baden entfernt. Ebersteinburg gehört zum Stadtteil Innenstadt und bietet damit sowohl die Vorzüge einer naturnahen Umgebung als auch eine hervorragende Anbindung an die Stadt. Die ruhige und naturnahe Lage zeichnet sich durch die Nähe zum Wald, dem Naturschutzgebiet und den berühmten Battertfelsen aus.

Zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, darunter viele Wanderwege wie der Panoramaweg, der als Deutschlands schönster Wanderweg nominiert wurde, bieten ideale Bedingungen für Erholung und Freizeitaktivitäten.

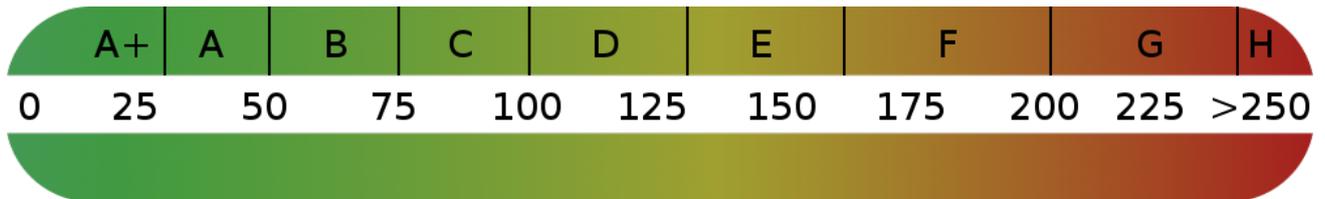
Ebersteinburg ist für sein Quellwassergebiet und sehr gute Luftqualität bekannt, welche für gesundes Wohlbefinden sorgen. Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen bequem mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Nordwest

# Exposé - Galerie



Südost



Regenbogen

# Exposé - Galerie



Garten



Garten L

# Exposé - Galerie



Garten R



Eingangsbereich EG

# Exposé - Galerie



Treppe EG-UG



W/K/E Bereich-UG

# Exposé - Galerie



K/E/W Bereich-UG



E/K/W Bereich-UG

# Exposé - Galerie



W/K/E Bereich-UG



UG-Garten

# Exposé - Galerie



Flur-UG



Büro-UG

# Exposé - Galerie



Dusche/WC-UG

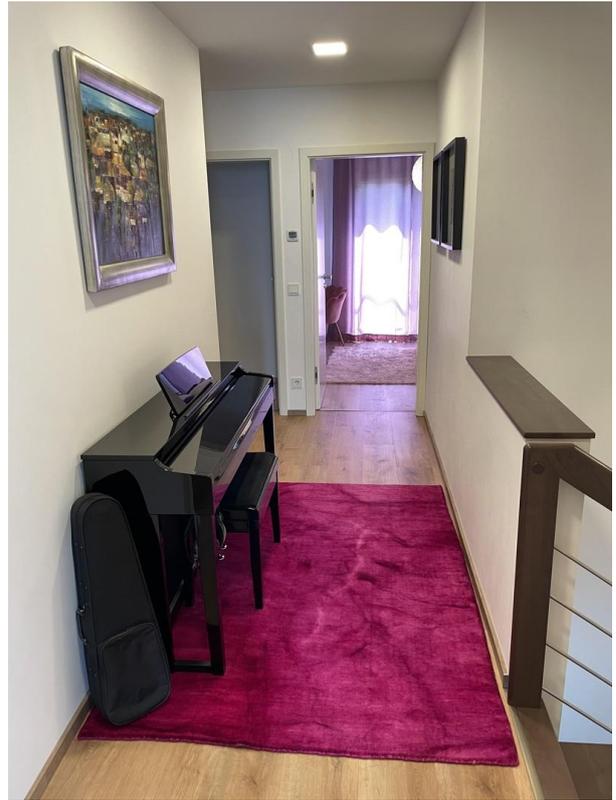


Technik/Waschraum-UG

# Exposé - Galerie



Treppe UG-EG



Flur-EG



Schlafen-EG

# Exposé - Galerie



Schlafen-EG



Kind 1-EG

# Exposé - Galerie

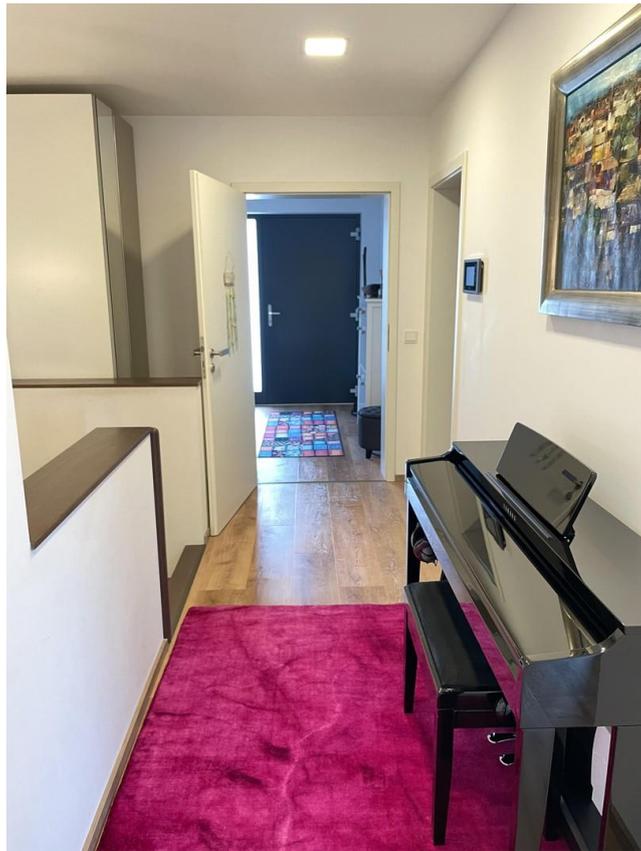


Kind 2-EG



Bad/WC-EG

# Exposé - Galerie



Flur-EG



Eingangsbereich EG-DG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG-DG



Treppe EG-DG-Dachspitz

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-DG

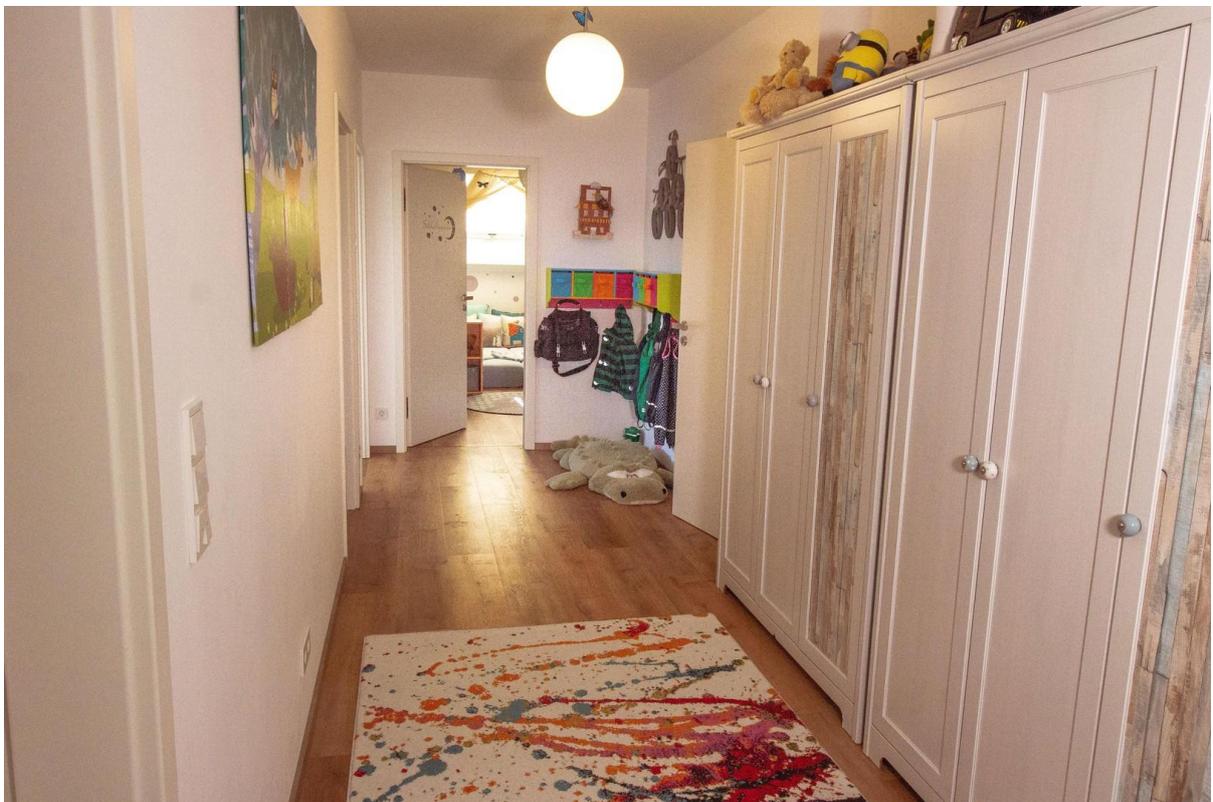


Wohnzimmer-DG

# Exposé - Galerie



Schlafen-DG



Flur-DG

# Exposé - Galerie



Flur-DG



Flur-DG

# Exposé - Galerie



Küche-DG



Bad/Dusche/WC-DG

# Exposé - Galerie



Dachspitz-Freizeitraum



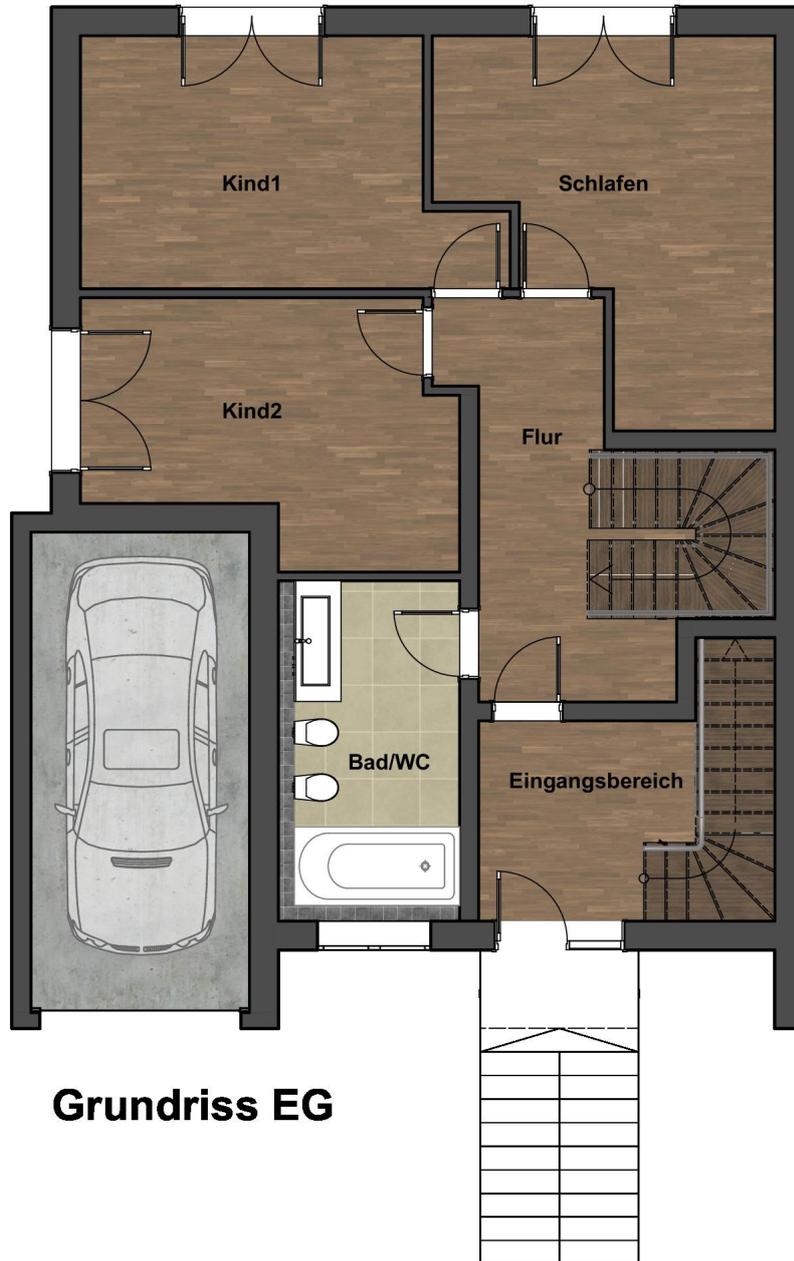
Dachspitz-Hobbyraum

# Exposé - Grundrisse



**Grundriss UG**

# Exposé - Grundrisse



**Grundriss EG**

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Gebäudeergebnisse



# Gebäudeergebnisse

## Gebäude

	Ist-Wert
spez. Transmissionswärmeverlust [W/(m <sup>2</sup> K)]	0,292
spez. Heizwärmebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	41,3
Anlagenaufwandszahl [-]	0,68
spez. Primärenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	36,60

Die flächenbezogenen Ergebnisse beziehen sich auf die Gebäudenutzfläche  $A_N$ .

### Hinweis:

Die Werte für den Heizwärme- und Primärenergiebedarf wurden gemäß §5 EnEV 2014 korrigiert.

