

Exposé

Doppelhaushälfte in Baden-Baden

Neuwertige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung im wunderschönen Ebersteinburg



Objekt-Nr. OM-327824

Doppelhaushälfte

Verkauf: **720.000 €**

Ansprechpartner:
Anne Brant Martorell

76530 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	269,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	169,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	183,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus bietet auf einer Nutzfläche von 183qm auf 3 Ebenen viel Platz zum Leben und Arbeiten. Die Doppelhaushälfte und der Standort sind ideal für Familien mit Kindern. Momentan ist das Haus auf eine vierköpfige Familie perfekt zugeschnitten, bietet aber viele Möglichkeiten, anderweitig genutzt zu werden:

Das große Büro/ Gästezimmer könnte unterteilt werden.

Die untere Etage könnte als Einliegerwohnung genutzt werden (separate Hauseingangstür vorhanden)

Die überdachte Terrasse, der Freisitz und der Balkon mit Blick auf den Merkur laden ein, die Sonne zu jeder Tageszeit zu genießen. Der schöne Garten wurde 2021 zu einer kleinen, aber feinen Wohlfühloase angelegt.

Da das Haus erst 11 Jahre jung ist, stehen keine notwendigen Renovierungsarbeiten an. Auch energetisch befindet es sich in einem sehr guten Zustand!

Ausstattung

Außenwände: Massivbau; Dämmung 16 cm

Böden: Fliesen in EG und UG; Parkett im OG

Dach: Satteldach; Speicher mit Stehhöhe; Dämmung 26 cm

Energieausweis: vorhanden

Fenster: Kunststofffenster, 3fach verglast

Duschen: ebenerdig, teils barrierefrei

Garten: durch Außentreppe und über das Gartengeschoss (UG) zugänglich; neu angelegt 2021; Freisitz im Vorgarten; Garage mit Tür als Werkstatt/Stauraum

Heizung: Gas-Fußbodenheizung (Hersteller Bosch Junkers) Handtuchheizkörper im OG Bad

Kaminofen: Vorrichtung im Wohnzimmer EG vorhanden

Rollläden: an allen Fenstern; elektrisch nur an Balkontüren

Stellplätze: 1 Garage, 1 Stellplatz

Türen: Haus- und Nebeneingangstür aus Leichtmetall Fabrikat Imotherm mit 3fach-Verriegelung

Sonstiges: Warmwasserbereitung solarunterstützt durch Kollektoren auf dem Dach; Vorbereitung für Markisenantrieb auf Balkon, Leerrohre für Sprechanlage vorhanden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die attraktive Doppelhaushälfte befindet sich im Neubaugebiet in Ebersteinburg, 2km oberhalb von Baden Baden. Der Wohnort bietet einen großen Erholungsfaktor und Dank der Nähe zur Kurstadt alle Vorteile einer beliebten Wohnlage, nicht nur für junge Familien. Im Ort gibt es einen Bäcker, einen Kindergarten, eine Grundschule, ein Restaurant und ein reges Vereinsleben. Auch sind zwei Spielplätze, eine Sporthalle und ein großer Sportplatz mit zwei Tennisplätzen vorhanden. Diese werden regelmäßig von Groß und Klein genutzt. Ebersteinburg ist von Wald umgeben und somit der Ausgangspunkt für vielerlei Ausflugsmöglichkeiten und Outdooraktivitäten. Der Merkur, der Battertfelsen, das Alte

Schloss oder Alt-Ebersteinburg sind zu Fuß oder mit dem Rad schnell zu erreichen. Der Standort des kleinen Bergdorfes ist herausragend und bietet sowohl für junge Familien mit Kindern als auch für Ältere eine ganz besondere Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	53,00 kWh/(m ² a)



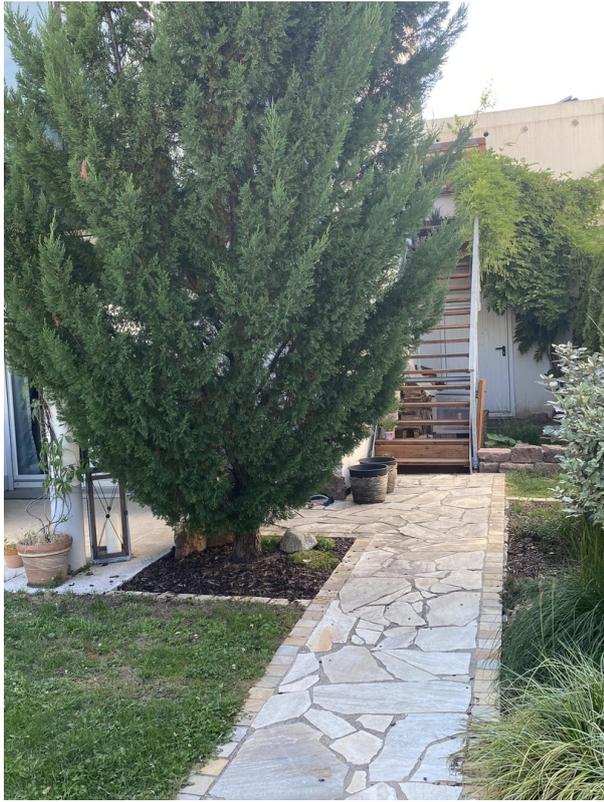
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



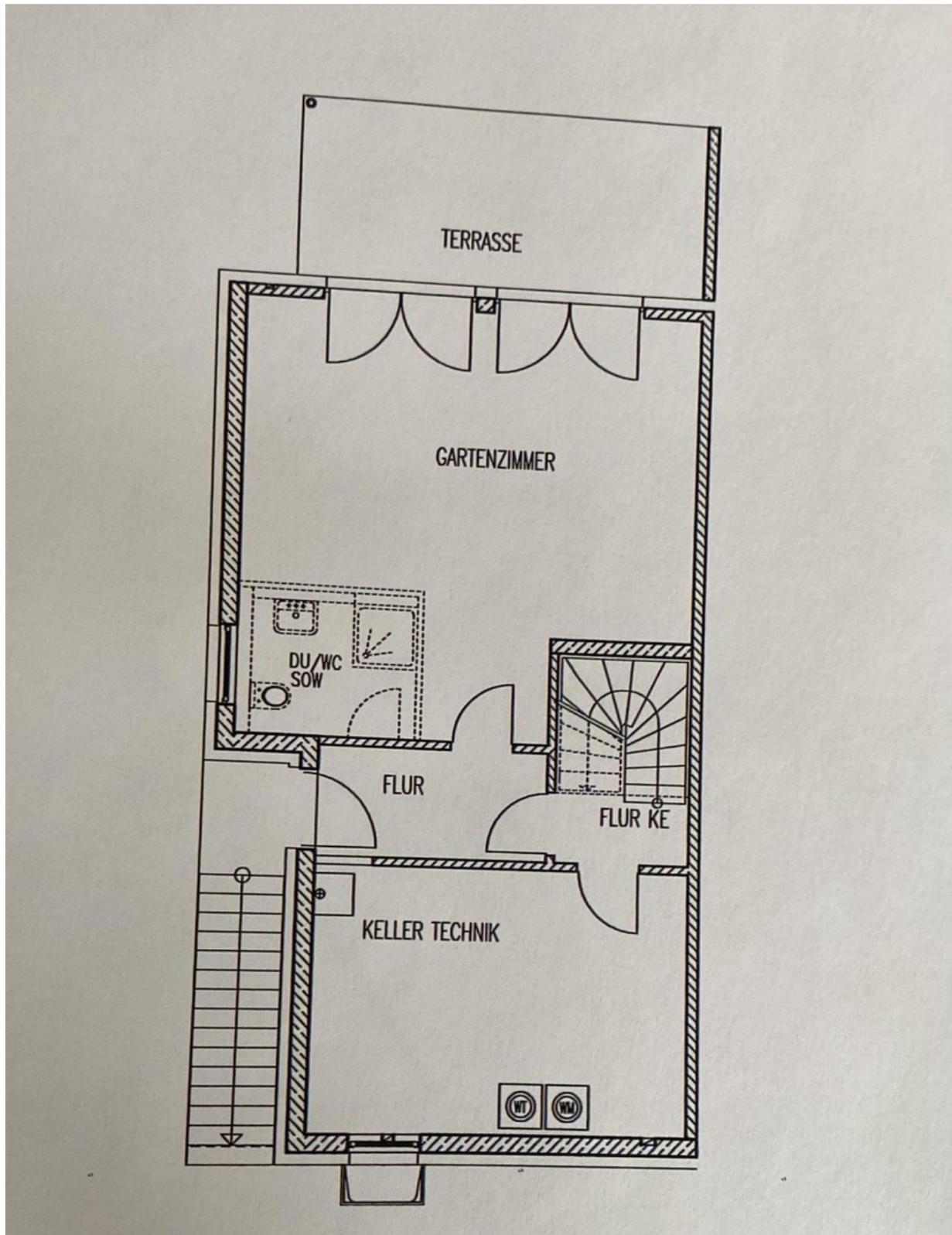
Exposé - Galerie



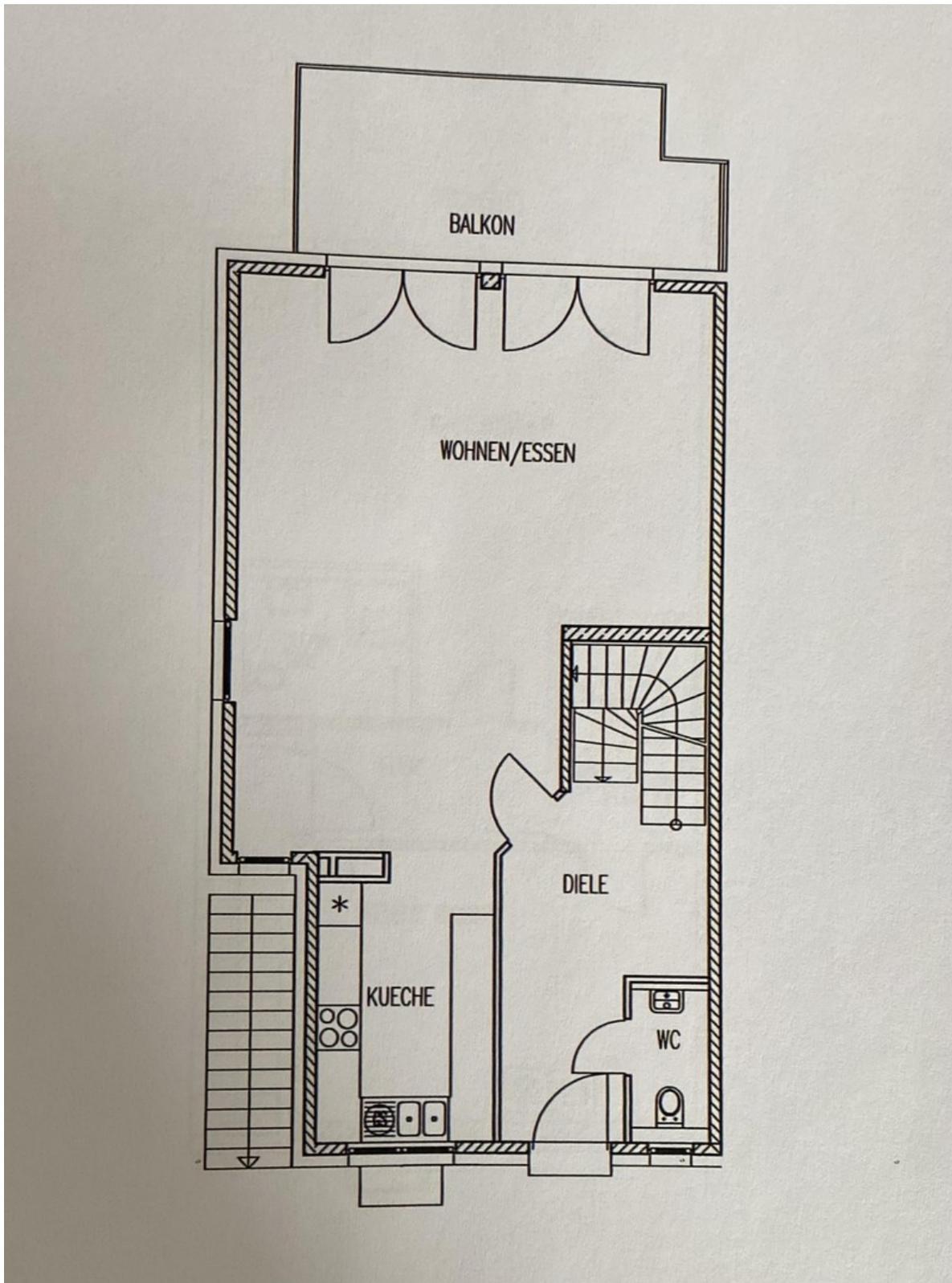
Exposé - Galerie



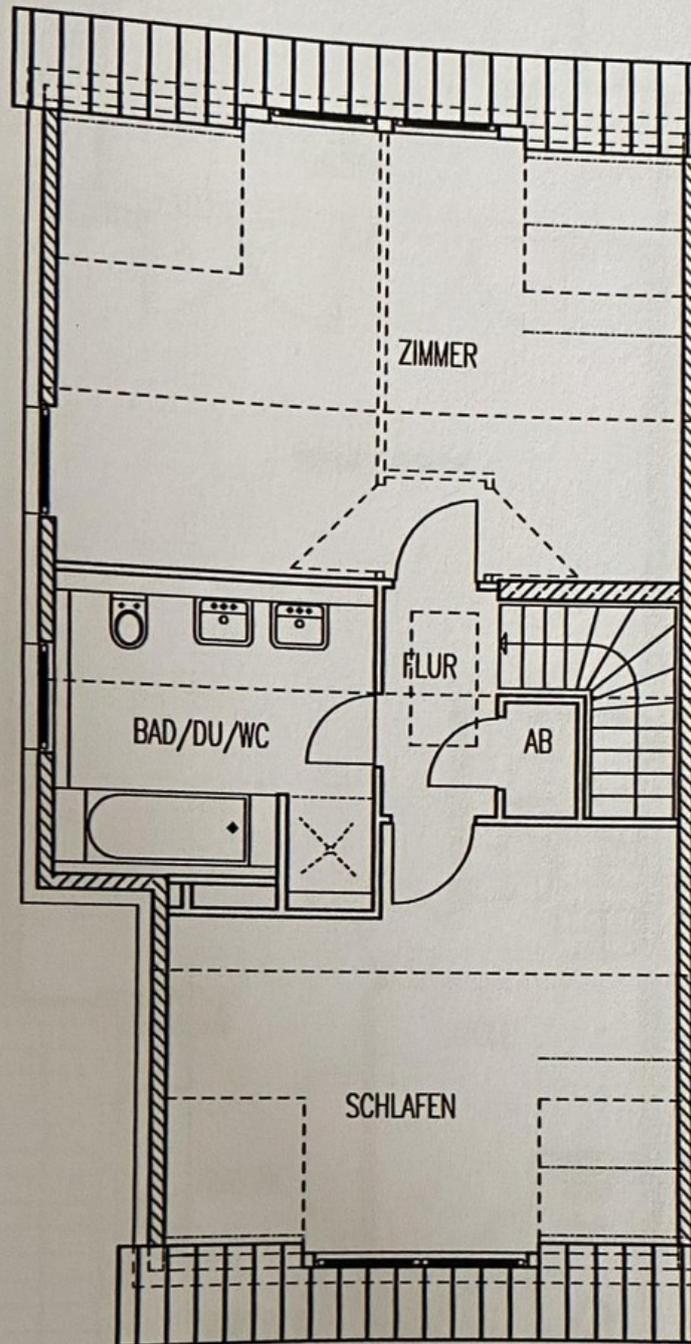
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Langenäcker 8, 76530 Baden-Baden
Haus 1

2

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes CO₂-Emissionen ¹⁾ 13.9 kg/(m²·a)

↓ 53.1 kWh/(m²·a)

↑ 62.3 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes ("Gesamtenergieeffizienz")

Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 62.3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 67.3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t
Ist-Wert 0.327 W/(m²·K) Anforderungswert 0.450 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Erdgas H	34.7	15.8	---	50.5
Strom-Mix	---	---	2.6	2.6
	---	---	---	---

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um 6.9 % verschärft.

Primärenergiebedarf
Verschärfter Anforderungswert: 62.7 kWh/(m²·a).

Transmissionswärmeverlust H_t
Verschärfter Anforderungswert: 0.419 W/(m²·K).

Vergleichswerte Endenergiebedarf

5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe
²⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
³⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV
⁴⁾ ggf. einschließlich Kühlung
⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

www.ohne-makler.net/expose/327824

Seite 18/19

Exposé - Grundrisse

