

76532 Baden-Baden / Oos

Exklusives Anwesen mit großzügigem Garten, Kamin, Aufzug und Einliegerwohnung



Kaufpreis  
**1.500.000 €**

Wohnfläche  
**363,08 m²**

Zimmer  
**8**

Ihr Ansprechpartner  
**Schürer & Fleischer  
Immobilien GmbH & Co.  
KG**

Filiale Baden-Baden Wohnen  
072513060600  
info@schuerer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Nutzfläche          | 120,37 m² |
| Wohnfläche          | 363,08 m² |
| separate WCs        | 2         |
| Zimmer              | 8         |
| Balkone / Terrassen | 4         |
| Terrassen           | 1         |
| Einliegerwohnung    | ja        |
| Badezimmer          | 4         |
| Schlafzimmer        | 6         |
| Stellplätze         | 4         |
| Grundstücksfläche   | 2.560 m²  |
| Wohneinheiten       | 1         |

Preise & Kosten

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Kaufpreis       | 1.500.000 €                     |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. |
| Kaufpreis / qm  | 4.131,32 €                      |

Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Wertklasse                | B           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| gültig bis                | 2036-07-29  |
| Energieverbrauchskennwert | 69.10       |

Zustand

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 2017      |
| Zustand       | neuwertig |
| Verkaufstatus | offen     |

Ausstattung

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Bad           |                             |
| Kamin         | ja                          |
| Küche         | Einbauküche<br>offene Küche |
| Bauweise      | Massivbauweise              |
| Gäste-WC      | ja                          |
| Dachboden     | ja                          |
| Befeuerung    | Gas                         |
| Heizungsart   | Zentralheizung              |
| barrierefrei  | ja                          |
| unterkellert  | JA                          |
| Gartennutzung | ja                          |
| Stellplatzart | Garage                      |

Objekt-Titel

Exklusives Anwesen mit großzügigem Garten, Kamin, Aufzug und Einliegerwohnung

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer schönen und ruhigen Wohnlage, geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Objektbeschreibung

Online-ID:  
Barrierefrei  
rollstuhlgerecht  
Objekt-Nr.:  
Ausstattungs-Kategorie



Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus überzeugt durch moderne Architektur, großzügige Raumgestaltung und eine hochwertige Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die im Jahr 2017 in massiver Bauweise errichtete Immobilie präsentiert sich in einem neuwertigen und äußerst gepflegten Zustand und bietet ein exklusives Wohnambiente mit viel Komfort und Privatsphäre.

Ein besonderes Highlight dieses Anwesens ist der großzügige Garten, der direkt an einen idyllischen Waldbereich grenzt. Die naturnahe Lage schafft eine einzigartige Atmosphäre und ein hohes Maß an Ruhe. Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Ein außergewöhnliches Alleinstellungsmerkmal ist der im Garten angelegte, kleinste zertifizierte Weinberg Baden-Badens, der der Immobilie einen ganz besonderen Charme verleiht.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die hochwertige Bauweise durch die großzügige Gestaltung, die verwendeten Materialien und die durchdachte Raumaufteilung spürbar. Das offene Wohnkonzept verbindet die einzelnen Lebensbereiche harmonisch miteinander und sorgt dank großer Fensterflächen für helle, lichtdurchflutete Räume. Der stilvolle Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche bildet das Herzstück des Hauses. Ein eleganter Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre, während die großzügigen Terrassen- und Balkonflächen den Wohnraum ideal nach außen erweitern. Für zusätzlichen Komfort sorgt der innenliegende Aufzug, der alle Ebenen bequem miteinander verbindet.

Die Immobilie verfügt über mehrere flexibel nutzbare Räume, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits-, Gästezimmer oder private Rückzugsorte eignen. Die hochwertig ausgestatteten Badezimmer verfügen über Dusche, Badewanne, Fenster und WC. Ein Gäste-WC ergänzt die Ausstattung.

Ein weiteres Highlight ist die integrierte Einliegerwohnung, die sich ideal für Familienangehörige, Gäste, ein Homeoffice oder zur Vermietung eignet. Der vollständig unterkellerte Bereich bietet mehrere Kellerräume, praktische Nutzflächen sowie einen Technik- und Heizungsraum. Abgerundet wird dieser Bereich durch eine hauseigene Sauna, die den privaten Wellnessbereich perfekt ergänzt.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung, einen großzügigen Garten in direkter Waldrandlage, den kleinsten zertifizierten Weinberg Baden-Badens, eine separate Einliegerwohnung, eine private Sauna sowie den Komfort eines innenliegenden Aufzugs zu einem einzigartigen Wohnkonzept. Eine Immobilie für Käufer, die das Besondere suchen und höchsten Wert auf Qualität, Exklusivität und Lebensqualität legen.

## sonstige Angaben

---

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)

# Impressionen





