**76534 Baden Baden**

# Traumhaus für die ganze Familie – Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Kaufpreis
**698.000 €**

Wohnfläche
**187,15 m²**

Zimmer
**5**

**Ihr Ansprechpartner**


Schürrer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG

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


## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Nutzfläche | 56 m² |
| Wohnfläche | 187,15 m² |
| separate WCs | 1 |
| Zimmer | 5 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Einliegerwohnung | Ja |
| Badezimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Stellplätze | 4 |
| Grundstücksfläche | 477 m² |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 698.000 € |
| Außencourtage | 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. |
| Kaufpreis / qm | 4.007,48 € |
| Mieteinnahmen ist | 6.180 € |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Wertklasse | C |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 12.06.2027 |
| Endenergiebedarf | 83.30 |
| Primär-Energieträger | PELLET |

## Zustand

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

## Austattung

| | |
|---|---|
| Bad | |
| Küche | Einbauküche offene Küche |
| Bauweise | Holzbauweise |
| Dachform | Satteldach |
| Gäste-WC | Ja |
| Befeuerung | Pellet |
| unterkellert | Ja |
| Gartennutzung | Ja |
| Stellplatzart | Carport Freiplatz |
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |

## Objekt-Titel

Traumhaus für die ganze Familie – Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

## Lage-Beschreibung

Schöne ruhige Wohnlage, mit mehreren Einfamilienhäusern in der Nachbarschaft.

## Objektbeschreibung

Online-ID: STBSLUAZ

Objekt-Nr.: 208897


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Dieses neuwertige Einfamilienhaus überzeugt durch seine moderne Architektur, eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen an Komfort, Funktionalität und Wohnqualität gerecht wird. Bereits beim Betreten der Immobilie vermittelt der helle und großzügig gestaltete Eingangsbereich einen einladenden ersten Eindruck und unterstreicht den hochwertigen Charakter des Hauses.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Großzügige Fensterfronten schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die stilvolle Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet optimale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende mit Familie und Freunden. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen idealen Ort zum Entspannen oder für gemütliche Grillabende.

Im Obergeschoss erwarten Sie großzügig geschnittene Schlaf- und Kinderzimmer, die vielseitig genutzt werden können. Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, einer bodengleichen Regendusche, einer Badewanne, einem Doppelwaschtisch sowie geschmackvollen Fliesen und schafft eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die vollständig ausgebaute Einliegerwohnung im Untergeschoss. Sie verfügt über einen eigenen Wohnbereich mit Küche, ein separates Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer und bietet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Familienangehörige, Gäste, ein Homeoffice oder zur Vermietung und Erzielung zusätzlicher Einnahmen.

Auch die weiteren Kellerräume bieten viel Platz für Lagerung, Hobby oder Technik und unterstreichen den hohen Nutzwert der Immobilie. Die massive Bauweise sowie der ausgezeichnete Pflegezustand sorgen dafür, dass das Haus ohne größeren Modernisierungsaufwand bezogen werden kann.

Die Außenanlagen präsentieren sich ebenso gepflegt wie das Haus selbst. Der sonnige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Kinder, Freizeit oder gärtnerische Gestaltung. Terrasse und Balkon schaffen zusätzliche Rückzugsorte und ermöglichen es, die sonnigen Stunden des Tages in ruhiger Atmosphäre zu genießen.

Insgesamt vereint dieses Einfamilienhaus modernes Wohnen, hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem stimmigen Gesamtpaket. Ob für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

## 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



























