Baden-Baden / Haueneberstein

Modernes Einfamilienhaus mit viel Platz für die Familie

Objektnummer: 26011030



KAUFPREIS: 835.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 488 m²

Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26011030
Wohnfläche	ca. 176 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2003

Kaufpreis	835.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.08.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	88.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

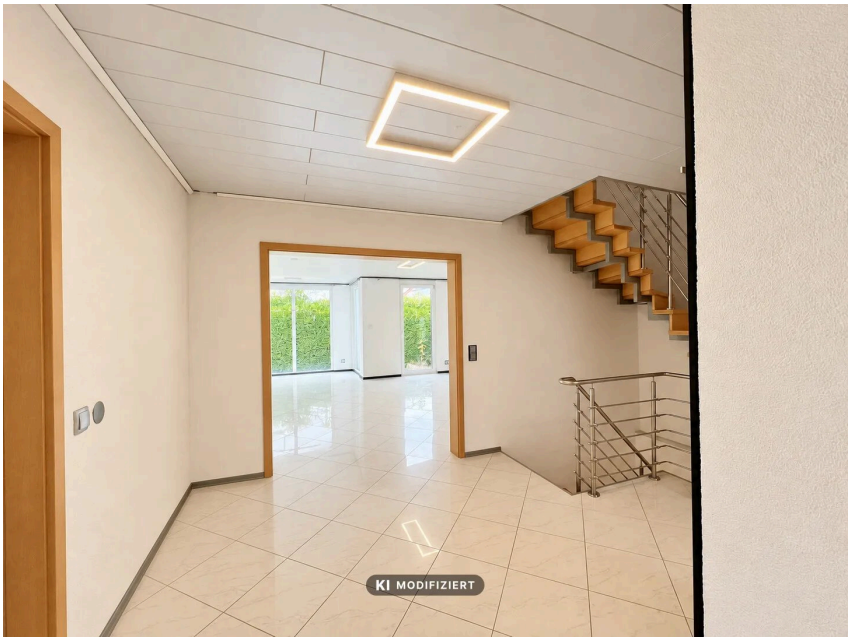
Die Immobilie

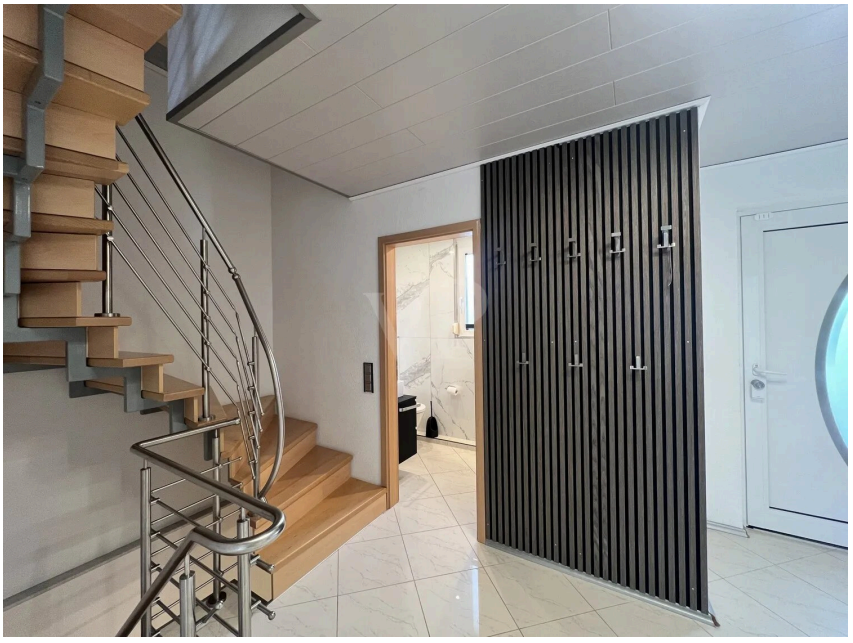




Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

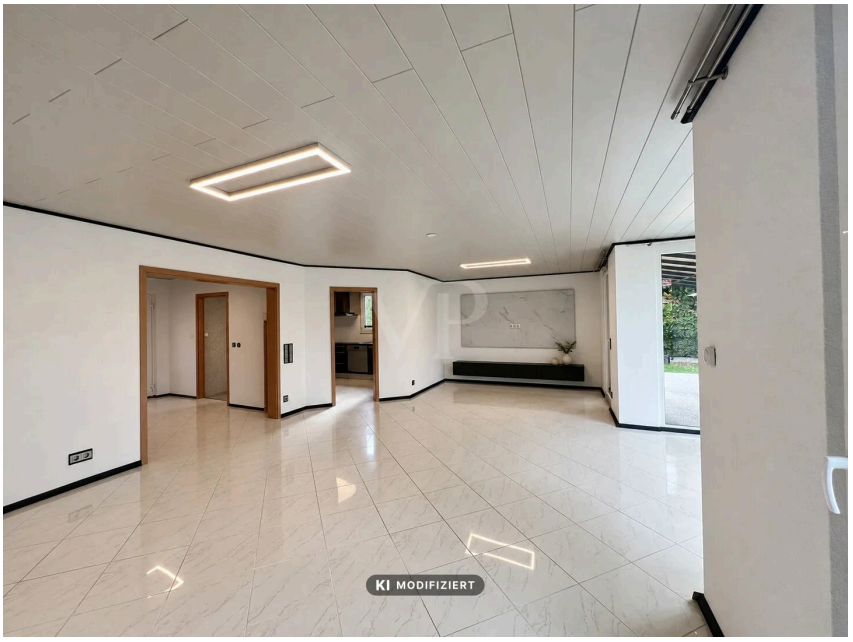
Die Immobilie





Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

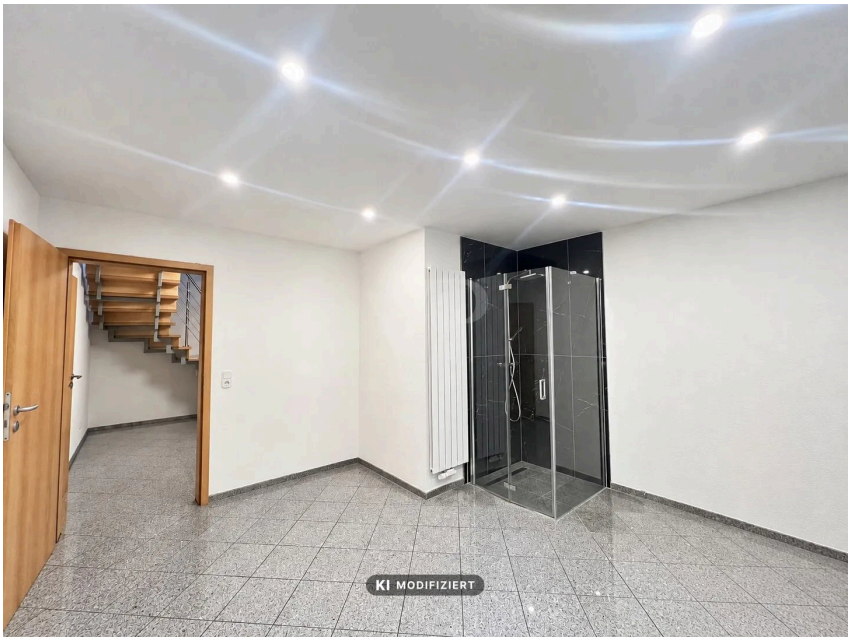
Die Immobilie

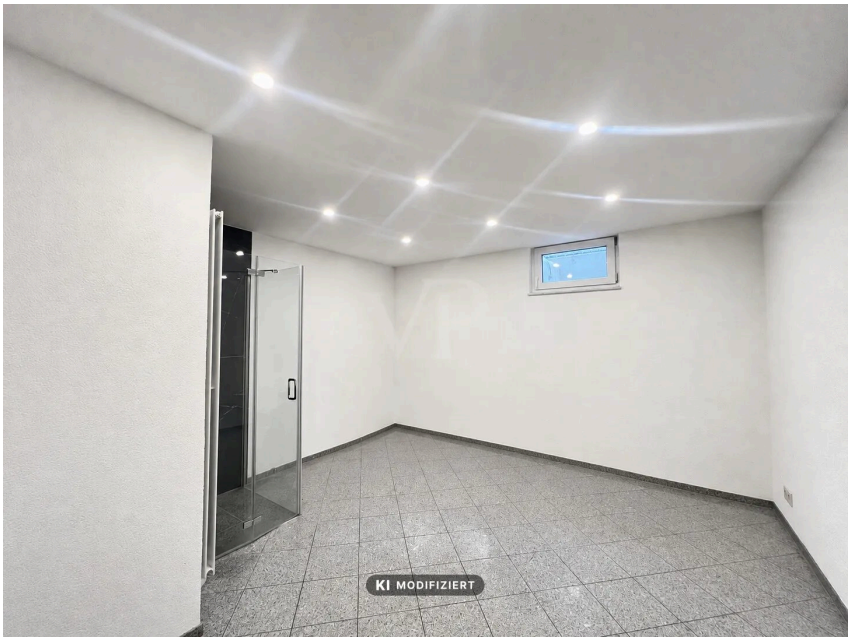




Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

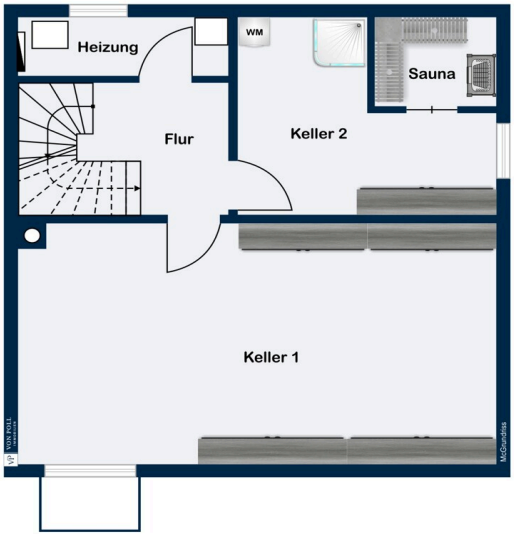
Die Immobilie

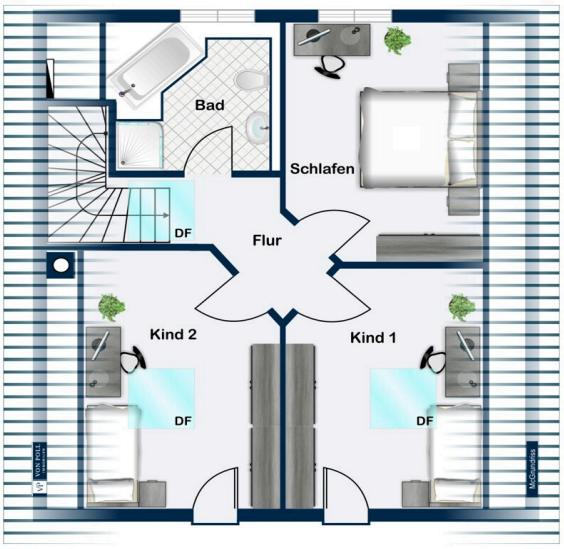


Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Grundrisse




Heizung
WM
Sauna
Flur
Keller 2
Keller 1



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Ein erster Eindruck

Klare Linien, weiße Fassaden und ein gepflegter Garten prägen den ersten Eindruck, hier steht ein Einfamilienhaus, das Offenheit und Komfort auf eine sehr zeitgemäße Weise vereint. Der Zugang führt über einen großzügig gepflasterten Weg, gesäumt von dezenten Beeten. Die Architektur wirkt einladend, ohne sich aufzudrängen. Mit rund 176 Quadratmetern Wohnfläche und einer Grundstücksgröße von etwa 488 Quadratmetern eröffnet sich ein Zuhause, das in jeder Hinsicht Raum gibt: für Begegnung, Rückzug und alles, was das tägliche Leben angenehm macht.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort das Gefühl von Helligkeit und Großzügigkeit auf. Im Erdgeschoss sorgen bodenebene Fenster und Balkontüren für einen nahtlosen Übergang ins Freie und lassen den Blick immer wieder in den großen Garten schweifen. Der Wohn- und Essbereich präsentiert sich offen, mit großflächigen, glänzenden Fliesen und einer Atmosphäre, die vom Tageslicht durchflutet wird. Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten schließt sich an, hier wird Kochen zum geselligen Mittelpunkt. Wer gerne draußen genießt, findet auf der überdachten Terrasse mit hochwertigem Bodenbelag einen geschützten Platz, der auch an kühleren Tagen zum Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss setzen sich die klaren Linien fort. Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte, die Ruhe und Geborgenheit ausstrahlen. Das Tageslichtbad mit bodenebener Dusche, Doppelwaschbecken und Handtuchtrockner-Heizkörper unterstreicht den hohen Anspruch an Komfort. Ein weiteres Bad mit Dusche sorgt für Flexibilität im Alltag. Der Balkon mit Edelstahlgeländer eröffnet eine private Perspektive ins Grüne und erweitert das Haus um einen luftigen Freiraum.

Im Untergeschoss überrascht ein großzügiger Hobbyraum, der mit eigener Dusche und Beistellofen, der mit Holz beheizt wird, vielfältig nutzbar ist. Die Möglichkeit, hier einen großen Fitnessbereich mit Sauna einzurichten, verleiht dem Haus eine zusätzliche Dimension. Technik und Ausstattung sind auf aktuellem Stand: Zentralheizung, Fußbodenheizung, Klimaanlage, elektrische Rollläden, Solarthermie und Gastherme bilden ein ebenso komfortables wie nachhaltiges Ensemble.

Der Außenbereich überzeugt mit LED-Beleuchtung, einer geräumigen Garage und zusätzlichem Stellplatz. Grünflächen und Hecken schenken dem Grundstück eine wohltuende Privatsphäre, ohne sich zu verschließen. Hier verbindet sich zeitgemäße Architektur mit einem nachhaltigen Wohngefühl, ein Ort, an dem man ankommt und gerne bleibt.

Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Ausstattung und Details

- Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- großflächige Fliesen
- elektrische Rollläden
- Kleidergarderobe
- Doppelwaschbecken
- Handtuchtrockner Heizkörper in Gästebad und Großem Bad
- Balkon mit Edelstahlgeländer
- Beistellofen mit Holz beheizt im Hobbyraum
- Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung und Heizung
- Gastherme
- Fußbodenheizung
- Satellitenanlage
- Klimaanlage
- überdachte Terrasse
- LED Außenbeleuchtung
- Große Außengarage
- Stellplatz

Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Alles zum Standort

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Thermalheilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort, sowie als Medien-, Kunst und internationale Festspielstadt. Nirgendwo sonst findet
man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt mit dem wohlerhaltenen Charme der Bellè Epoche. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas und als Unesco Welterbe.

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im beliebtem Stadtteil Haueneberstein von Baden-Baden , das Zentrum von Baden-Baden mit seiner Lichtentaler Allee, den Thermen, Festspielhaus und der Shopping-Meile ist nur ca 12 Auto-Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in unmittelbarer Nähe. Haueneberstein liegt sehr Verkehrsgünstig. Von hier aus erreicht man sehr gut Baden-Baden aber auch Rastatt, das Murgtal und die Autobahn A5. In Haueneberstein sind die Geschäfte für den täglichen Bedarf gut erreichbar.

Baden-Baden liegt verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A 5 (Basel–Frankfurt) und A 8 (Karlsruhe–Stuttgart–München) sowie an den Bundesstraßen B 3 und B 500. In kürzester Zeit erreichen Sie den internationalen Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster sowie die interkontinentalen Flughäfen Stuttgart und Frankfurt am Main und haben somit einen uneingeschränkten Anschluss an den weltweiten Luftverkehr. Baden-Baden ist an den gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) angeschlossen, mit dem Sie bis nach Landau, Heilbronn und Stuttgart gelangen. Mit dem ICE der Deutschen Bahn fahren Sie bequem von und nach Baden-Baden.

Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26011030 - 76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden
Tel.: +49 7221 - 97 088 0
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com