

# # 1-451, Einfamilienhaus mit Einliegerbereich und Terrasse auf 866 m<sup>2</sup> Grundstück mit beeindruckender Fernsicht.

Verkauft. 495.000 €



- Lage: D-76534 Baden-Baden
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

## Einfamilienhaus mit Einliegerbereich und Terrasse auf 866 m<sup>2</sup> Grundstück mit beeindruckender Fernsicht.

### Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1969 in massiver Bauweise auf einem ca. 866 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück mit beeindruckender Fernsicht errichtet.

Das Architektenhaus umfasst ca. 246 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Die Hauptwohnfläche befindet sich ebenerdig und nahezu barrierefrei zur Doppelgarage und zum Hausgrundstück. Der Wohn- und Essbereich im XL-Format wird geprägt durch seine offene Bauweise und die daran angeschlossene, offene Küche. Ohne größeren Aufwand lässt sich diese Aufteilung ändern und individuell nach eigenen Vorstellungen anpassen.

Die Umgebung und die Nachbarschaft sind bestimmt von viel Grün, hochwertigen Einfamilienhäusern im Bungalow-Stil und nur leichtem Ziel- Quellverkehr der Anliegerstraße.

### Ausstattung

866 m<sup>2</sup> Bau- und Freizeitgrundstück. ca. 246 m<sup>2</sup> Wohn- und Gebäudenutzfläche auf zwei Wohnebenen. Zwei Garagen. Z.T. massive Parkettböden, moderne und hochwertige Einbauküche. Einliegerbereich im Untergeschoss mit Küchenanschlussmöglichkeit und Bad/WC. Stillgelegter Indoor-Pool im Untergeschoss der heute zu Wohnzwecken bzw. als Home-Office genutzt werden kann. Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb.

**Energieausweis:** Energiebedarfsausweis 219,7 kWh/m<sup>2</sup>a

**Baujahr Wärmeerzeuger:** 1983

### Lage

Diese freistehende Immobilie liegt einer ruhigen und gut besonnten Fernsichtlage von Baden-Baden/Varnhalt. Die Rebland-Gemeinde liegt malerisch eingebettet mitten in den Weinbergen, direkt am Fuße der Yburg. Das leicht hügelige Weinanbaugebiet lädt zu Wanderungen und Spaziergängen ein und belohnt mit einem atemberaubenden Rheintalblick und malerischen Sonnenuntergängen.

**Fazit:** Eine Immobilie mit zeitlosem Baustil und beeindruckender Fernsicht!

### BASISINFORMATIONEN:

Zimmer	: 6
Schlafzimmer	: 3
Bad	: 2

### Grundstücksinformation:

Grundstück in qm	: 866
------------------	-------

### Gebäude Informationen:

Anzahl Etagen	: 2
Wohnfläche in qm	: 246

### Ausstattung:



Name **Tobias Weber-Buhre**  
Adresse Baden-Baden, Baden-Württemberg  
Telefon 07221 - 302 36 30  
Mobil 0171 - 24 07 965