

# # 1-486, Einfamilienhaus als Reihenendhaus. 310 m<sup>2</sup> Grundstück, ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garage.

Verkauft. 375.000 €



- Lage: D-76532 Baden-Baden
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

## Einfamilienhaus als Reihenendhaus. 310 m<sup>2</sup> Grundstück, ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garage.

### Objektbeschreibung

Das 1962 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus/Reihenendhaus befindet sich in Baden-Badens Weststadt. Das dreigeschossige Wohnhaus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> mit einfacher, jedoch zweckmäßiger Wohnausstattung. Die Garage ist innenliegend gebaut und verfügt über einen zweiten, direkten Zugang ins Haus.

Der Wohnbereich und die Küche befinden sich im 1. Obergeschoss. Durch die leichte Hanglage des Grundstücks gestaltet sich der Ausgang zur großen Terrasse ebenerdig zur Wohn- und Küchenetage. Im zweiten Obergeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Duschbad.

### Ausstattung

310 m<sup>2</sup> Grundstück. Tageslichtbad. Markise. Terrasse. Garage. Öl-Zentralheizung. Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung. Kaminofen. Zentrale Wasserenthärtungsanlage. Garten.

Folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

- 1990er Jahre Elektroinstallation überarbeitet, neue Heizung und Heizkörper.
- 2005-2008 diverse Kunststofffenster und Terrassentür sowie Haustür erneuert.
- 2010 Holz-Kaminofen installiert
- 2010 Bad und Gäste-WC saniert
- 2010 Bodenbeläge erneuert
- 2011 Entkalkungsanlage installiert
- 2011 ÖL-Tanks ausgetauscht
- 2017 Heizungsanlage teilsaniert

Energieausweis: 124 kWh/m<sup>2</sup>a

Baujahr Wärmeerzeuger: ca. 1990

### Lage

Baden-Badens Weststadt entwickelt sich in den letzten Jahren immer mehr zu einem jungen

### BASISINFORMATIONEN:

Zimmer	: 4
Schlafzimmer	: 3
Bad	: 1

### Grundstücksinformation:

Grundstück in qm	: 310
------------------	-------

### Gebäude Informationen:

Anzahl Etagen	: 3
Wohnfläche in qm	: 110

### Ausstattung:

dynamischen Stadtteil mit Perspektive. Der über lange Zeit wachsende Wohngebäude-Bestand dieses Stadtviertels vereint großzügige Altbauhäuser, Stadtvillen sowie moderne Architektur und bietet damit auf unterschiedlichsten Ebenen viel Wohn- und Lebensqualität für alle Altersgruppen. Die bestens ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Grundschule und weiterführenden Schulen sowie der sehr gute Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, lassen diesen Stadtteil, bei Jung und Alt, immer begehrt werden.

**Fazit:** Ein zweckmäßiges Einfamilienhaus mit Garten zum Kaufpreis einer Wohnung.



Name	<b>Tobias Weber-Buhre</b>
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07221 - 302 36 30
Mobil	0171 - 24 07 965