



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

Freistehendes Einfamilienhaus mit beheiztem Außenpool und Sauna.

Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus wurde 2002 in Holzständerbauweise auf einem ca. 668 m² großen Baugrundstück errichtet und 2011 um einen großen Außenpool mit nicht einsehbarem Liegebereich und einer großzügigen Holzterrasse erweitert. Das Haus umfasst ca. 285 m² reine Wohnfläche und ist voll unterkellert. Der gesamte Wohnbereich im Erdgeschoss sowie das Badezimmer im Obergeschoss ist mit mexikanischem Terracotta-Fußboden ausgestattet und bietet viel Platz für die Realisierung eines modernen Wohnkonzeptes. Besonders praktisch ist der direkte Zugang von der Doppelgarage in die Küche im Erdgeschoss, dieser Durchgangsbereich lässt sich gleichzeitig ideal als Vorratsraum nutzen. Der Wohn- und Essbereich im XL-Format wird geprägt durch seine offene Bauweise und den Zugang zur Holzterrasse. Diese erweitert den Wohnraum in den warmen Monaten um einen großzügigen Außenplatz und ist mit zwei Markisen ausgestattet. Ein einladendes Entree, eine Garderobe sowie ein Gäste-WC befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Das mit Parkettboden ausgestattete Obergeschoss verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein Kinderzimmer, einen Fitnessraum sowie ein sehr großzügiges Badezimmer mit Eckbadewanne, separater Dusche und einer eingebauten Saunakabine. Das Studio im Dachgeschoss bietet Platz für einen Arbeitsplatz oder Gästebereich und verfügt über ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC. Der Parkettboden und die großen, elektrisch betriebenen Dachfenster sorgen hier für maximales Tageslicht und ein gemütliches Wohngefühl. Im Untergeschoss befinden sich neben einem Wasch-Trocken-Heizungsraum noch ein Weinkeller, ein Hobbyraum und ein großer Abstellkeller.

Ausstattung

668 m² Bau- und Freizeitgrundstück. ca. 443 m² Wohn- und Gebäudenutzfläche auf vier Ebenen. Große Doppelgarage mit zusätzlichem Platz für Zweiräder. Garagenboden gefliest. Terracotta-Boden aus Mexiko im Wohnbereich und Badezimmer, massive Parkettböden in den weiteren Etagen. Moderne und hochwertige Einbauküche. Studio im Dachgeschoss mit Dusch-Bad/WC. Beheizter Außenpool mit Folienabdeckung. Garten- und Terrassenbereich mit indirekter Beleuchtung. Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb. Weinkeller. Fußbodenheizung. Kunststofffenster mit Zweifach-Sicherheitsglas. Alarmanlage. Kabel- und Netzwerkanschluss (LAN) im gesamten Haus. Sprechanlage auf allen Etagen. BUS-System. Elektrische Außenrolläden. Gasbrennwert Heizung mit Pufferspeicher. Solarthermie in Vorbereitung. Poolheizung: Luft-Wärme-Pumpe. Wasserenthärtungsanlage.

Energieausweis: Energiebedarfsausweis 81,6 kWh/m²a

Baujahr Anlagentechnik: 2002

Energieträger: Erdgas

Energieklasse: C

BASISINFORMATIONEN:

Zimmer	: 6
Schlafzimmer	: 3
Bad	: 2

Grundstücksinformation:

Grundstück in qm	: 668
------------------	-------

Gebäude Informationen:

Anzahl Etagen	: 4
Wohnfläche in qm	: 285

Ausstattung:

Lage

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

Die Umgebung und die Nachbarschaft sind geprägt von viel Grün, hochwertigen Einfamilienhäusern und einer ruhigen Anliegerstraße. Besonderes Highlight ist der fußläufig erreichbare EDEKA Einkaufs- und Getränkemarkt und Postfiliale.

Fazit: Eine exklusive Immobilie im Rebland für höchste Ansprüche!



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