

**Freistehendes Einfamilienhaus der A+-Klasse  
in Gaggenau. Kein ÖL, kein Gas – maximale  
Unabhängigkeit!**

- Lage: D-76571 Baden-Baden
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

**Objektbeschreibung**

Mit diesem exklusiven Einfamilienhaus ist man für drohende Versorgungsengpässe auf dem Energiemarkt perfekt gerüstet. Eine installierte Luft-Luft-Wärmepumpe beheizt die ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche der Immobilie nicht nur äußerst sparsam, sondern reagiert besonders schnell auf Temperaturänderungen. Mit der Nachrüstung einer Photovoltaik-Anlage und angeschlossenen Batteriespeicher besteht die Perspektive einer nahezu vollständigen Energieunabhängigkeit! Das Haus wurde 2017 in Holzständerbauweise von einem renommierten deutschen Markenhaus Hersteller fertiggestellt. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Wohnebenen und ist nicht unterkellert. Das Erdgeschoss wird durch den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich geprägt. Warmer Echtholzboden im gesamten Haus sorgt für ein gemütliches Raumklima. Auf dieser Etage befinden sich außerdem noch ein Gäste-WC und ein geräumige Eingangsbereich. Von hier hat man über einen abgetrennten Flur Zugang zur Garage sowie zum Technik- und Hauswirtschaftsbereich. Die geschützte, nach Süden ausgerichtete Terrasse, erreicht man durch die bodentiefen Fensterschiebe-Elemente vom Wohnbereich aus. Das erste Obergeschoss verfügt über insgesamt drei Zimmer: ein geräumiges Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und zwei weiteren, als Büro, Kinder- oder Gästezimmer nutzbar. Ein modernes Badezimmer auf dieser Etage mit rundem Bullaugenfenster verfügt über eine Badewanne, eine bodenebene Dusche, ein Doppelwaschbecken und ein WC.

**Besonderheit**

Dieses Immobilienangebot richtet sich vorrangig an Kapitalanleger, da die Eigentümer der Immobilie es bevorzugen würden, noch weitere ca. 7 Jahre als Mieter in der Immobilie zu verbleiben.

**Ausstattung**

Luft-Luft-Wärmepumpe. Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung. Moderne Einbauküche. Echtholz-Parkett. Zisterne mit 5.000 Liter Fassungsvermögen für Oberflächenwasser. Kaminzug für Festbrennstoff vorbereitet. Garage mit elektrischem Torantrieb. Leerrohre für Photovoltaik vorinstalliert. Einbauleuchten im gesamten Haus. Z.T. elektrische Außenjalousien. 267 m<sup>2</sup> Grundstück.

**Energieausweis:** Energieverbrauchsausweis 19,4 kWh/m<sup>2</sup>a

**Baujahr Anlagentechnik:** 2017

**BASISINFORMATIONEN:**

Zimmer	: 4
Schlafzimmer	: 2
Bad	: 1

**Grundstücksinformation:**

Grundstück in qm	: 267
------------------	-------

**Gebäude Informationen:**

Anzahl Etagen	: 2
Wohnfläche in qm	: 136

**Ausstattung:**

**Energieträger:** Strom-Mix  
**Energieklasse:** A+

### **Lage**

Die Stadt Gaggenau zeichnet sich als idealer Wirtschafts- und Freizeitstandort in der Oberrheinregion aus. Die räumliche Nähe zur Kultur- und Bäderstadt Baden-Baden sowie die dafür ausgewiesenen Produktionsstandorte namhafter Globalplayer machen die Stadt nicht nur für seine ca. 30.000 Einwohner besonders lebenswert. Die Stadt Gaggenau ist über die nahe Autobahnanschlussstelle A5/Rastatt sowie über die Murgtalbahn direkt an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen.

**Fazit:** Eine Immobilie der A+ Klasse. Kein Öl, kein Gas!



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