

**# Objekt-Nr.: 1-417, KLEINE
DOPPELHAUSHÄLFTE/SIEDLUNGSHAUS 95
M² WFL. MIT INDIVIDUELLER AUSSTATTUNG
SOWIE SEP. NEBENGEBAUDE AUF 624 M²
GROSSEM GRUNDSTÜCK.**

**Verkauft. VERKAUFT -
weitere Informationen auf
Anfrage**



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

Kleine Doppelhaushälfte/Siedlungshaus 95 m² Wfl. mit individueller Ausstattung sowie sep. Nebengebäude auf 624 m² großem Grundstück. Objektbeschreibung Eine Immobilie die an Charme und Individualität kaum zu überbieten ist. Dieses sehr gepflegte und technisch sehr hochwertig ausgestattete Gebäude wurde im Jahr 1933 auf einem ca. 624 m² großen Grundstück als Siedlungshaus errichtet und in den 1970er Jahren um eine Schleppgaube erweitert. Die als Winkelbau errichtete Immobilie schafft zusammen mit einem Nebengebäude eine Innenhoffläche mit mediterranem Flair. Die Wohnfläche der Doppelhaushälfte erstreckt sich über 2 Wohnebenen und beträgt 95 m². Die Nutzfläche von Wohnhaus und Nebengebäude beträgt 75,4 m². Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über einen direkten Kellerausgang zum Garten. Das Wohnambiente im Inneren des Gebäudes wird maßgeblich durch die vielen geschmackvollen und hochwertigen Einbaumöbel geprägt. Alle Rollos sind elektrisch schaltbar und das Dachgeschoss verfügt über eine Klimaanlage. Die große Küche wird als Wohnküche genutzt mit Ausblick zum Innenhof. Die Doppelhaushälfte verfügt über 2 Schlafzimmer auf unterschiedlichen Etagen und eignet sich nach unserer Einschätzung optimal für einen kleinen Wohnhaushalt bis 2 Personen. Das Nebengebäude erstreckt sich über zwei Etagen. Das nicht unterkellerte Gebäude wird im Erdgeschoss als Lager- bzw. Garage genutzt. Das Obergeschoss des Nebengebäudes wurde zu einem Hobbyraum ausgebaut, der auch als Übernachtungsmöglichkeit für Gäste seine Funktion finden könnte. Ausstattung 624 m² Grundstück. Hochwertige Einbauküche. Parkett und Fliesenböden. Kunststoff-Isolierglasfenster weiß zum Teil 3-Scheiben-Verglasung. Viessmann Öl-Zentralheizung. Klimaanlage. Tageslichtbad mit bodenebener Dusche. Doppelwaschbecken. Eck-Badewanne. Hochwertige Einbaumöbel. Abstellraum auf jeder Etage. Elektrische Rollos. Aufwendige Gartenbeleuchtung. Direkter Keller-Garten-Zugang. Innenhof sowie Terrasse. Elektrische Markisen. Nebengebäude mit Hobbyraum, Abstellraum und Gerätehaus. Bushaltestelle in der Straße. Energieausweis: in Vorbereitung Baujahr Wärmeezeuger: 2005 Lage Baden-Badens Weststadt entwickelt sich in den letzten Jahren immer mehr zu einem jungen dynamischen Stadtteil mit Perspektive. Der über lange Zeit wachsende Wohngebäude-Bestand dieses Stadtviertels vereint großzügige Altbauhäuser, Stadtvillen sowie moderne Architektur und bietet

BASISINFORMATIONEN:

Bad : 1

FLÄCHEN:

Nutzfläche in m² : 95

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: Eine individuelle und beeindruckende Doppelhaushälfte mit mediterranem Flair!



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