

Immo-ID: 109900
Anbieter-Objekt-ID: 105080

Reihenendhaus mit toller Aufteilung in sehr ruhiger Lage (Baden-Baden Oos)



Ort:
76532 Baden-Baden

Beschreibung:
Dieses charmante Reihenendhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 118,73 m² sowie eine Nutzfläche von ca. 53,31 m², verteilt auf vier Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine moderne Küche und ein praktisches Gäste-WC. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die einladende Terrasse, die perfekt für gemütliche Stunden im Freien ist.

Preis/Kauf:
495.000,00 €

Wohnfläche:
119 m²

Anzahl Zimmer:
4,5

Grundstücksfläche:
246 m²

Courtage/Kautiön:
Courtage 3,57 inkl. MwSt.

Anbieter:
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.
KG

Herr Lukas Häusler
Karl-Friedrich-Straße 22
76133 Karlsruhe
Telefon: 0721 98749-45
Telefax: 0721 98749-19

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie ein gemütliches Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Tageslichtbad. Das ausgebaute Dachzimmer im Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum, ideal für ein weiteres Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum.

Der Keller beherbergt einen Heizraum und einen Hobbyraum und ermöglicht zudem den direkten Zugang zur Tiefgarage, in der sich der Stellplatz befindet. Zusätzlich gibt es zwei Carportstellplätze und zwei Außenstellplätze, was ausreichend Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge bietet. Ein Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und ähnliches.

Die Ausstattung des Hauses umfasst doppelt verglaste Kunststofffenster mit Rollläden, die 2021 erneuert wurden, sowie eine Gas-Heizung aus dem Jahr 2016. Im Erdgeschoss sorgt ein pflegeleichter Fliesenboden für ein angenehmes



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109900

Anbieter-Objekt-ID: 105080



Beschreibung (Forts.):

Wohnklima, während das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss mit hochwertigem Laminatboden ausgestattet sind.

Dieses Reihenendhaus vereint modernen Wohnkomfort mit praktischen Details und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Lage:

Das Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Baden-Baden Oos, die durch ihre hervorragende Infrastruktur besticht. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Kindergärten und Schulen, was sie besonders attraktiv für Familien macht. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar und decken den täglichen Bedarf optimal ab.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung vielfältige Optionen. Mehrere Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Sportvereine und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der Nähe und bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit Bushaltestellen in der Nähe, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen gewährleisten. Der Hauptbahnhof von



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109900

Anbieter-Objekt-ID: 105080



Lage (Forts.):

Baden-Baden ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht einfache Reisen sowohl innerhalb der Region als auch darüber hinaus.

Diese Lage vereint die Ruhe eines Wohngebietes mit der Bequemlichkeit einer umfassend entwickelten Infrastruktur, was sie zu einem idealen Ort zum Leben macht.

Ausstattung:

- ca. 118,73 qm Wohnfläche
- ca. 53,31 qm Nutzfläche
- 4,5 Zimmer
- Wohn- und Esszimmer, Küche und Gäste-WC im Erdgeschoss
- Zugang zur Terrasse über Wohnzimmer
- Schlafzimmer, Kinderzimmer & Tageslichtbad im 1. OG
- ausgebautes Dachzimmer im Dachgeschoss
- Heizraum und Hobbyraum im Keller
- Zugang zur Tiefgarage über den Keller
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- 2 Carportstellplätze
- 2 Außenstellplätze
- Schuppen für Gartengeräte etc.
- Doppelverglaste Kunststofffenster mit Rollläden aus 2021
- Gas-Heizung aus 2016
- Fliesenboden im EG
- Laminatboden im 1. OG und DG



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109900

Anbieter-Objekt-ID: 105080



Sonstiges:

Wir laden Sie herzlich ein, Ihre Ideen und Fragen bei einer persönlichen Begehung mit uns zu besprechen!
Ihr Team der Volksbank pur Immobilien

Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf
Endenergiebedarf: 160.00
Wert inkl. Warmwasser: Ja
Befeuerungsart: Gas
Baujahr: 1953
Energiepass Wertklasse: H
Energiepass Wärmewert: 199.00
Energiepass Stromwert: 159.00
Baujahr: 1965
Heizungsart: Wärmepumpe
Befeuerungsart: Erdgas leicht
Energiepass Wertklasse: F
Energiepass Wärmewert: 106.80
Energiepass Stromwert: 79.50
Energiewert inkl. Warmwasser: Nein
Energiepass Kennwert: 179.77
Energieausweistyp: 3
Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109900

Anbieter-Objekt-ID: 105080



creditweb
 So muss Baufinanzierung sein.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
 Über 300 Banken im Vergleich

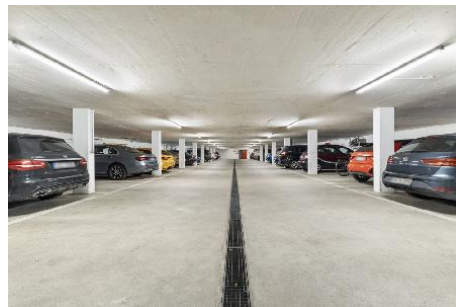
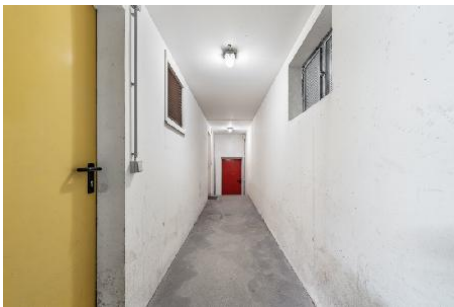


Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
 Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
 Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
 creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
 Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109900

Anbieter-Objekt-ID: 105080



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

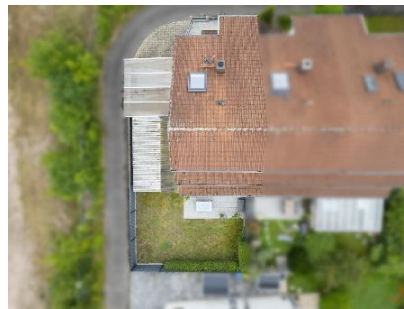
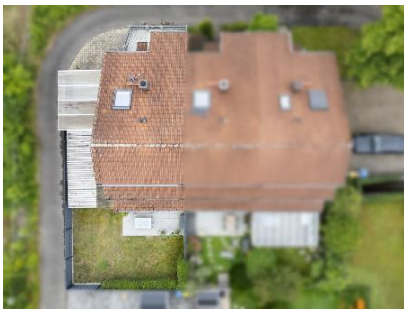
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109900

Anbieter-Objekt-ID: 105080



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109900
 Anbieter-Objekt-ID: 105080



Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
 Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
 Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
 Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
 creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
 Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de