



76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Charmantes Zweifamilienhaus mit gepflegter Gartenanlage und vermieteter Wohneinheit



650.000 €

Kaufpreis

236,8 m²

Wohnfläche

710 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Baden-Baden Wohnen
Tel.: 00497221970870
info@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	236,8 m ²
Grundstücksfläche	710 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	650.000 €
Kaufpreis / qm	2.744,93 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl.
Mieteinnahmen ist	10.800 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Dachform

Satteldach	✓
------------	---



Beschreibung

Dieses äußerst gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt durch seine solide Bauweise, den hervorragenden Erhaltungszustand sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich gleichermaßen für Familien mit erhöhtem Platzbedarf, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger, die Wohnen und Vermieten ideal miteinander verbinden möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, mit welcher Sorgfalt die Immobilie über die Jahre gepflegt und instand gehalten wurde. Die durchdachte Aufteilung ermöglicht ein komfortables und harmonisches Wohnen auf zwei abgeschlossenen Ebenen. Großzügige Wohnbereiche schaffen eine angenehme Atmosphäre und bieten ausreichend Raum für individuelles Wohnen, Arbeiten und Leben. Helle Zimmer, funktionale Grundrisse und vielseitig nutzbare Flächen eröffnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice-Nutzer oder Gäste.

Die beiden Wohneinheiten bieten ein hohes Maß an Flexibilität. Besonders attraktiv ist dabei die bereits bestehende Vermietungssituation: Die Wohnung im Obergeschoss wurde erst vor Kurzem neu und erfolgreich vermietet. Dies eröffnet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, von laufenden Mieteinnahmen zu profitieren oder die Immobilie langfristig als Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage zu nutzen.

Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet eine praktische Grundlage für den täglichen Gebrauch. Mehrere Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Hauses.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der außergewöhnlich gepflegte Garten. Mit viel Liebe zum Detail angelegt und regelmäßig instand gehalten, präsentiert sich die Außenanlage in einem hervorragenden Zustand. Hier erwartet Sie eine grüne Oase mit viel Platz zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein. Ob gemütliche Stunden auf der Terrasse, entspannte Sommerabende im Freien oder gärtnerische Aktivitäten – dieser Außenbereich bietet ideale Voraussetzungen für ein Leben mit hoher Wohnqualität. Die Kombination aus gepflegten Grünflächen, ansprechender Bepflanzung und angenehmer Privatsphäre macht den Garten zu einem echten Wohlfühlort und stellt zweifellos das Herzstück der Immobilie dar.

Zusätzliche Freisitze wie Balkon und Terrasse/Wintergarten erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen weitere Möglichkeiten, die ruhige und angenehme Atmosphäre des Hauses zu genießen. Die Immobilie vermittelt insgesamt einen äußerst gepflegten Gesamteindruck und bietet ihren zukünftigen Eigentümern zahlreiche Perspektiven – sei es als großzügiges Familiendomizil, als Mehrgenerationenhaus oder als attraktive Investition mit bereits vorhandenen Mieteinnahmen.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem außergewöhnlich schönen Garten legen.

Lage

Schöne, ruhige Lage am Ortsrand, mit weiteren Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft

Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.



Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)

















