



## 76479 Steinmauern

# Platzwunder in Steinmauern. Ausgebautes Plus an Fläche für Büro & Hobby



**469.000 €**

Kaufpreis

**167 m²**

Wohnfläche

**364 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien  
GmbH & Co.KG**

Filiale Baden-Baden Wohnen  
Tel.: 00497221970870  
[info@schuerrerr-fleischer.de](mailto:info@schuerrerr-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	167 m²
Grundstücksfläche	364 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	2

### Zustand

Baujahr	1981
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	469.000 €
Kaufpreis / qm	3.526,95 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.11.2034
Baujahr (Haus)	1981
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	155.10
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
DV-Verkabelung	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Sicherheitstechnik

Kamera	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

Dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus vereint die Vorteile einer zentralen Lage im Ortskern mit der Ruhe und Schönheit der umliegenden Natur. Die lichtdurchfluteten Räume, die durchdachte Architektur und die vielseitig nutzbaren Flächen schaffen ideale Voraussetzungen für Menschen, die Wohnen, Arbeiten und ihre persönlichen Interessen stilvoll miteinander verbinden möchten.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine offene, helle Gestaltung und eine einladende Atmosphäre. Große Fensterflächen eröffnen einen herrlichen Blick ins Grüne und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit. Der stilvolle Kamin schafft eine warme, behagliche Stimmung und macht den Wohnbereich zu einem perfekten Ort für entspannte Abende mit Familie und Freunden.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Verweilen und Genießen einlädt – ob bei einer Tasse Kaffee am Morgen oder beim Ausklang des Tages mit Blick in die Natur.

Die moderne Küche verbindet Funktionalität mit zeitlosem Design und bietet optimale Voraussetzungen für ambitionierte Hobbyköche. Das angrenzende Esszimmer bietet ausreichend Platz für gesellige Abende, Familienfeiern oder repräsentative Einladungen.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, ein begehrter Kleiderschrank sowie ein weiteres Badezimmer und ein zusätzlicher Balkon mit Freisitz. Diese Ebene bietet ideale Rückzugsorte für jedes Familienmitglied.

Der ausgebauter Spitzboden erweitert die Wohnfläche um einen vielseitig nutzbaren Bereich – perfekt als Atelier, Kreativraum, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort.

Ein besonderes Highlight ist der vollständig ausgebauter Keller mit ca. 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Hier befinden sich ein separates Büro, eine großzügige Hobbyfläche, ein Technikraum sowie eine komfortable Waschküche. Diese Ebene bietet ideale Bedingungen für Selbstständige, Homeoffice-Nutzer, Kreative oder Menschen mit platzintensiven Hobbys.

Ich freue mich auf Ihren Anruf und unsere gemeinsame Besichtigung.

## Lage

in ländlicher Idylle mitten im Ortskern

## 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)







































