



## 76532 Baden-Baden

Charmantes Reihenhaus mit Kamin, Klimaanlage und liebevoll gestaltetem Außenbereich



**397.000 €**

Kaufpreis

**93,18 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**179 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93,18 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	179 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	397.000 €
Kaufpreis / qm	4.260,57 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1957
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	1957
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### unterkellert

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

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---



## Beschreibung

In begehrter Lage von Baden-Baden präsentiert sich dieses sehr gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1957 als charmantes Zuhause für Paare oder kleine Familien, die zentrumsnah wohnen und dennoch ihren privaten Rückzugsort im Grünen genießen möchten. Die massive Bauweise, der hervorragende Pflegezustand sowie die hochwertige Ausstattungsqualität unterstreichen den wertigen und einladenden Charakter dieser Immobilie.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die angenehme Wohnatmosphäre, die sich durch alle Räume zieht. Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft eine harmonische Verbindung aus Funktionalität und Gemütlichkeit. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Besonders komfortabel: Beide Schlafzimmer sind klimatisiert und sorgen selbst an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima und erholsamen Schlaf.

Das Badezimmer ist funktional angeordnet und fügt sich harmonisch in den Grundriss ein. Die vorhandene Einbauküche ermöglicht einen sofortigen Start in den Alltag, ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt in der kühleren Jahreszeit für eine besonders behagliche Atmosphäre und macht den Raum zum gemütlichen Mittelpunkt des Hauses.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der außergewöhnlich liebevoll gestaltete Außenbereich. Der Garten und die Terrasse präsentieren sich in einem sehr gepflegten, mediterranen Stil und vermitteln ein Gefühl wie im Urlaub. Hier genießt man entspannte Stunden unter freiem Himmel, umgeben von einer besonderen Atmosphäre aus Ruhe, Grün und südlichem Flair. Ob Frühstück in der Morgensonne, gesellige Abende mit Freunden oder einfach ein Moment der Entspannung – dieser Außenbereich bietet eine Lebensqualität, die man sonst nur aus Ferienregionen kennt. Ergänzt wird dies durch einen zusätzlichen Balkon, der weitere Möglichkeiten bietet, die frische Luft und die Umgebung zu genießen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben praktischen Nutz- und Abstellflächen einen zusätzlichen Hobbyraum. Dieser eröffnet vielfältige Möglichkeiten, sei es als Fitnessraum, Werkstatt, Kreativraum oder Rückzugsort für persönliche Interessen.

Insgesamt handelt es sich um ein äußerst gepflegtes Reihenmittelhaus mit einer gelungenen Kombination aus Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und einem außergewöhnlichen Außenbereich im mediterranen Stil – ein Zuhause, das jeden Tag ein kleines Urlaubsgefühl vermittelt.

## Lage

Schöne ruhige Lage, mit weiteren Reihenhäusern 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)



















