

# großzügiges, modernes Doppelhaus **ZU VERMIETEN !**



**ca. 160 m<sup>2</sup> - KM-GESAMT: 1.610,00 €**  
**1.510,00 Euro Kaltmiete zuzügl. Garage u. Stellplatz 100,00**

Wohnen, leben und arbeiten für:

- Paare jeden Alters
- junge Familie – oder
- für „Generationen“

**Langenäcker 4,  
76530 Baden-Baden (Ebersteinburg)**

**BB Immobilien**

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, [info@bbimmobilien.net](mailto:info@bbimmobilien.net), [www.bbimmobilien.net](http://www.bbimmobilien.net)

Exposé Baden-Baden (Ebersteinburg) 28.01.2019

Seite 1 von 20





### Lagebeschreibung:

Das Neubaugebiet „Langenäcker“ ist seit 2014 stetig gewachsen. Es hat eine günstige klimatische Halbhöhenlage, eine schöne Besonnung und eine sehr gute Aussichtslage. Das Stadtzentrum von Baden-Baden ist schnell erreichbar.

### Lage:

Ebersteinburg ist ein Stadtteil der weltbekannten Bäder- und Kurstadt Baden-Baden zwischen Oos und Murgtal gelegen. Es liegt ca. 400 bis 460 m hoch über der Rheinebene, östlich des Batters und bietet ein angenehmes Höhenklima sowie herrliche Ausblicke in den Schwarzwald, die Vogesen und den Pfälzer Wals. Durch die Nähe zu Baden-Baden mit kulturellen und infrastrukturellen Angeboten, ist Ebersteinburg als Wohnort sehr begehrt.

### Entfernungen:

Baden-Baden	6 km
Gaggenau	8 km
Bühl	29 km
Rastatt	13 km
Achern	39 km
Ettlingen	32 km
Karlsruhe	38 km
Baden Airport	21 km

In der Nähe von Baden-Baden und in ruhiger Lage, ein Ort nicht zu groß und nicht zu klein. Schulen und Kindergärten unweit entfernt, rund um bzw. in Baden-Baden. Dinge für den täglichen Bedarf können über einen Dorfladen bezogen werden. Supermärkte, Metzger, Apotheken, Bäcker, Ärzte und Kliniken befinden sich in Baden-Baden. Die Bushaltestellen der KVV befinden sich an der Wolfsschlucht sowie an der Ebersteinburg Kapelle.

### BB Immobilien

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, [info@bbimmobilien.net](mailto:info@bbimmobilien.net), [www.bbimmobilien.net](http://www.bbimmobilien.net)



**Objektbeschreibung:**

In schöner Hanglage im Neubaugebiet "Langenäcker" können Sie ab dem 1. Februar 2019 diese tolle Doppelhaushälfte mieten! Dank optimaler Raumaufteilung findet sowohl eine junge Familie, ein junges Paar, welches es gern großzügig mag, viel Platz. Ein „Generationen wohnen“ wäre auf Grund der guten Raumaufteilung ebenfalls denkbar.

Durch die Hanglage, betritt man das Objekt im Obergeschoss, hier befinden sich ein Gäste-WC, die Küche mit Einbauküche sowie der große, offene Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang auf den sonnigen Balkon.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafräume und ein großes Tageslichtbad.

Panoramagauben in den Schlafzimmern erfüllen diese Räume mit viel Licht.

Im Erdgeschoss (Gartengeschoss) befindet sich zum einen der Haustechnikraum, als Abstellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner sowie ein weiteres Highlight: das großzügige Gartenzimmer mit einem zusätzlichen Dusch/WC. Dieser Wohnbereich eignet sich als Arbeits-, Gästezimmer, als separate kleine Wohneinheit oder auch als zweites Wohnzimmer. Die großzügige Fensterfront mit direktem Zugang auf die herrliche Sonnenterrasse und den kleinen Garten, runden das Raumangebot ab.

Der Eigentümer hat für dieses Objekt hochwertige Materialien ausgewählt.

Für die Fußböden wurden schöne, großformatige Fliesen und edles Echtholzparket geschmackvoll in Szene gesetzt. Die Treppe (in Stahl-Holz-Ausführung), die die einzelnen Ebenen miteinander verbindet, ist ein gelungenes Arrangement hierzu. Diese Immobilie bietet ein angenehmes Wohnen in einer Wohlfühlatmosphäre!



## **Ausstattung:**

### Einbauküche

Fronten Hochglanz, cremefarben, Edelstahlgriffe, Arbeitsplatte und Esstisch in Holzoptik

### Elektrogeräte:

Herd mit Ceranfeld (Fabr. Progress), Abzugshaube (Fabr. Faber), Kühl-/Gefrierkombi (Fabr. Progress, Art. PKG1440), Spülmaschine (Fabr. Neff)

## **Bodenbeläge:**

### OG

Wohn/Essbereich, Flur,  
sowie Gäste/WC

Fliesen hellbeige, großformatig (30x60) cm

### DG

Bad:  
Dusche:  
Flur, Schlaf- und Kinderzimmer:

Fliesen hellbeige, großformatig (30x60) cm  
Mosaik ca. 5x5 cm, Fliesen hellbeige  
Echtholzparkett Roteiche, 8 mm

### GG

Wohnbereich:  
Duschbad:

Fliesen hellbeige, großformatig (30x60) cm  
Fliesen beige, großformatig

## **Wandbeläge:**

### OG

Wohn/Essbereich, Flur:  
Gäste/WC,

Küche:

Raufaser, weiß gestrichen  
weiße Fliesen Hochglanz (30x60 cm) halbhoch gefliest  
Feinputz weiß gestrichen  
Raufaser, weiß gestrichen

### DG

Bad:  
  
Flur, Schlaf- und Kinderzimmer:

weiße Fliesen Hochglanz (30x60 cm) halbhoch gefliest  
Feinputz weiß gestrichen  
Raufaser, weiß gestrichen

### GG

Wohnbereich:  
Duschbad:

Raufaser, weiß gestrichen  
weiße Fliesen Hochglanz (30x60 cm) halbhoch gefliest

## **BB Immobilien**

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, [info@bbimmobilien.net](mailto:info@bbimmobilien.net), [www.bbimmobilien.net](http://www.bbimmobilien.net)



**Sonstiges:**

Türen

weiß mit Edelstahlhandgriff

Fenster

weiße Kunststofffenster, 2fach-Verglasung,  
großes Schiebe-Element im Wohn/Essbereich  
und im Gartengeschoss

Heizkörper

Wohn-/Essbereich, Schlaf- und Kinderzimmer

Fußbodenerwärmung

DG Bad

Handtuchwärmer

DG Bad



**Besonderheiten:**

Es wurden ausschließlich namenhafte deutschen Markenhersteller und Materialien ausgewählt, u.a. Villeroy & Boch, Hansgrohe, Vaillant u.v.m.

Bad - Elektrisch betriebener Handtuchheizkörper, bodenebene Dusche

Solar unterstützte Warmwasseraufbereitung Elektrisches

Gäste-WC

zusätzliches Dusch/WC im Gartengeschoss

elektrische Rollläden an den großen Fensterelementen

Garagentor mit Fernbedienung

Abstellraum im Garten

Kabelanschluss

**Zur Mietsache gehört eine Inventar- und Bestandsliste, welche u. a. enthält:**

Beleuchtungskörper im ganzen Haus

OG: Garderobe, Waschbecken-Unterschrank, Gardinen

DG: zwei Waschbecken-Unterschränke, zwei beleuchtete Wandspiegel,  
Kosmetikspiegel (Wandbefestigung), Rollo

GG: Waschmaschine (Fabr. Privileg), zusätzlicher Kühlschrank

Die Liste wird dem Mietvertrag als Anlage beigelegt.

**Sonstiges:**

Gesucht werden solvente Mieter für ein langfristiges Mietverhältnis.

Einkommensnachweise der letzten drei Monate sind erwünscht.

**SCHUFA Auskunft erwünscht.**

Ein Besichtigungstermin kann nur bei Angabe Ihrer vollständigen Adresse mit Telefonnummer vereinbart werden.

Die Inhalte des Exposé's wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Es gelten die Angaben des Eigentümers. Die Flächenangaben sind Angaben der jeweiligen Eigentümer. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität können wir jedoch keine Gewähr übernehmen.



## Objektbeschreibung:

Immobilientyp:	Miete – DHH
Zimmer:	4
Wohnfläche ca. (in m <sup>2</sup> ):	159,51 m <sup>2</sup> (anteilige Terrasse und Balkon mit 50 %)
Terrasse ca. (in m <sup>2</sup> )	12,13 m <sup>2</sup> (anteilig 6,06 m <sup>2</sup> )
Balkon:	12,51 (anteilig = 6,25 m <sup>2</sup> )
Kaltmiete:	1.510,00 EUR
Provisionshöhe:	provisionsfrei
Verfügbar ab:	01.02.2019
Haustyp:	Wohnimmobilie
Etagenzahl:	3
Nutzfläche ca. (in m <sup>2</sup> ):	ca. 3,0 m <sup>2</sup>
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Einbauküche:	ja
Heizkosten (Heizung/Warmwasser):	EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	ja
Baujahr:	2013
Objektzustand:	Neubau
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Befeuerungsart:	Erdgas, Strom
Energieausweistyp:	Endenergiebedarf
Energieausweis:	liegt vor
Kaution oder Genossenschaftsanteile:	3.220,00 EUR
Keller:	ja
Anzahl Garage / Stellplatz:	1
Garage:	1

## Wissenswertes:

Bezugsfrei:	spätestens 01.02.2019 oder nach Vereinbarung
Wohnungskaltmiete:	1.510,00 EUR
Garage und Stellplatz:	100,00 EUR
Nebenkosten:	Grundsteuer, Gebäude- u. Haftpflichtversicherung, sowie Wartungskosten und Schornsteinfeger. Strom, Gas, Wasser, Niederschlagswasser, Abfallentsorgung schließt der Mieter direkt mit den entsprechenden Energieversorgern ab (siehe Mietvertrag).
Vermittlungsprovision:	zahlt der Vermieter
Kaution:	3.220,00 Euro (2 Monatskaltmieten)

## BB Immobilien

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, [info@bbimmobilien.net](mailto:info@bbimmobilien.net), [www.bbimmobilien.net](http://www.bbimmobilien.net)





## Fotos

### Erdgeschoss - Einbauküche





### Erdgeschoss – Wohn-/Essbereich mit Balkon



### Erdgeschoss – Gäste WC



### Dachgeschoss – Zimmer 1 und 2

#### **BB Immobilien**

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, [info@bbimmobilien.net](mailto:info@bbimmobilien.net), [www.bbimmobilien.net](http://www.bbimmobilien.net)



# **BB Immobilien**

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, [info@bbimmobilien.net](mailto:info@bbimmobilien.net), [www.bbimmobilien.net](http://www.bbimmobilien.net)

Exposé Baden-Baden (Ebersteinburg) 28.01.2019

Seite 11 von 20



## Dachgeschoss – Bad



## Gartengeschoss





**Außenansichten:**



**BB Immobilien**

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, [info@bbimmobilien.net](mailto:info@bbimmobilien.net), [www.bbimmobilien.net](http://www.bbimmobilien.net)

Exposé Baden-Baden (Ebersteinburg) 28.01.2019

Seite 14 von 20



## Grundriss:

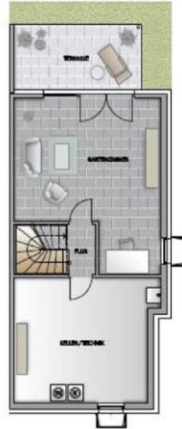
### Haus 3

Grundrisse Haus 3 - spiegelbildlich!



Giebelansicht Haus 2

Erdgeschoss



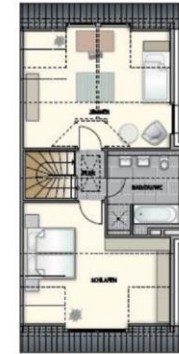
Wohn-/Nutzflächen	
Gartenzimmer	35,06 m²
Flur, Keller	2,14 m²
Keller, Technik	25,05 m²
Terrasse (12,13-2)	6,06 m²

Obergeschoss



Wohnfläche	
Wohn-/Essen	38,44 m²
Küche	10,49 m²
WC	3,27 m²
Diele	5,31 m²
Abstellraum	1,54 m²
Balkon (12,13-2)	6,25 m²

Dachgeschoss



Wohnflächen	
Schlafen	21,61 m²
Zimmer	24,00 m²
Flur	2,22 m²
Bad/OU/WC	9,26 m²
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>159,51 m²</b>



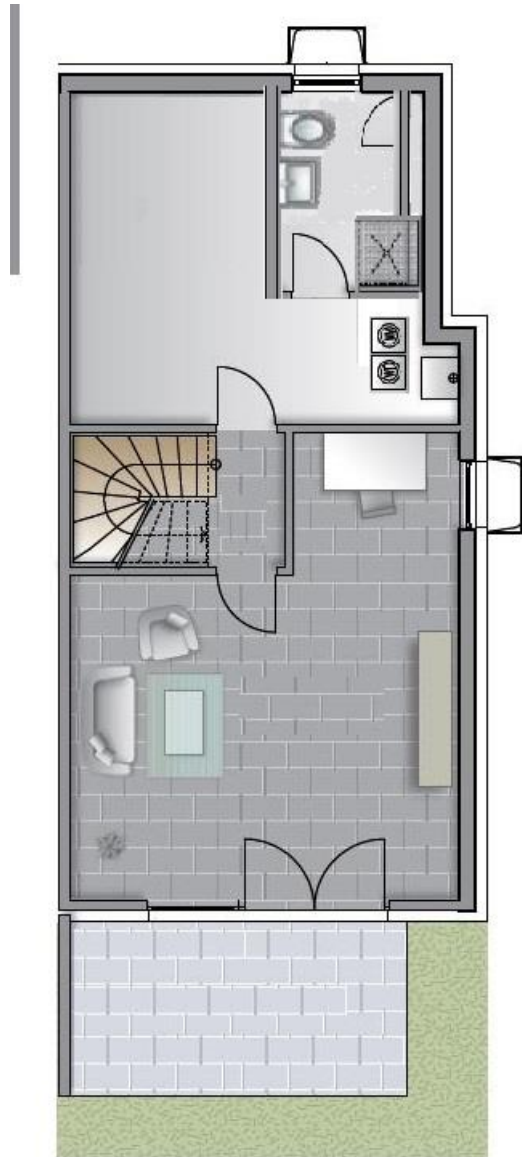
**Barbara Boos**  
BB Immobilien  
Mühlweg 15, 76889 Dierbach  
Telefon: 0727 - 71 41 406  
info@bbimmobilien.net  
www.bbimmobilien.net





### Wohnflächen – Gartengeschoss:

Gartenzimmer:	31,06 m <sup>2</sup>
Dusch/Bad ca.	1,50 m <sup>2</sup>
Flur, Keller:	2,14 m <sup>2</sup>
Keller, Technik:	25,05 m <sup>2</sup>
Terrasse (12,13 m <sup>2</sup> :2)	6,06 m <sup>2</sup>



### Wohnflächen – Erdgeschoss:

Wohnen/Essen:	38,44 m <sup>2</sup>
Küche:	10,49 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	1,54 m <sup>2</sup>
WC:	3,27 m <sup>2</sup>
Diele:	5,31 m <sup>2</sup>
Balkon (12,51 m <sup>2</sup> :2)	6,25 m <sup>2</sup>



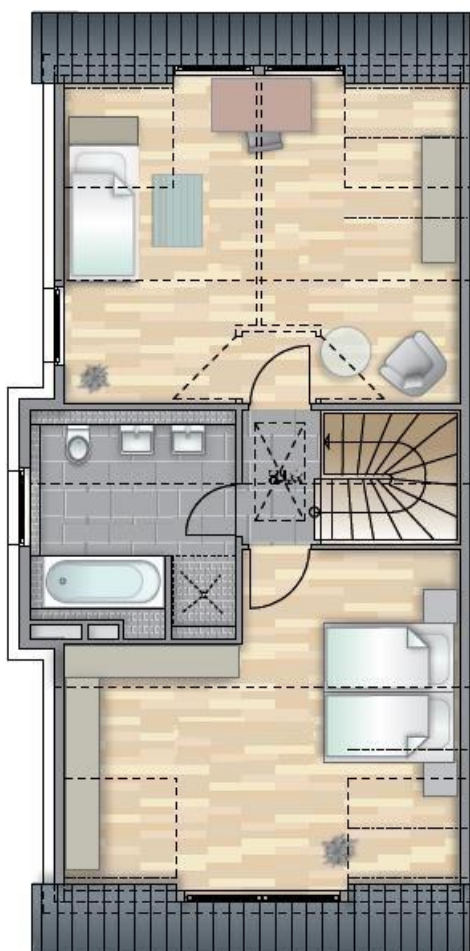
### BB Immobilien

Barbara Boos, Mühlweg 15, 76889 Dierbach, [info@bbimmobilien.net](mailto:info@bbimmobilien.net), [www.bbimmobilien.net](http://www.bbimmobilien.net)



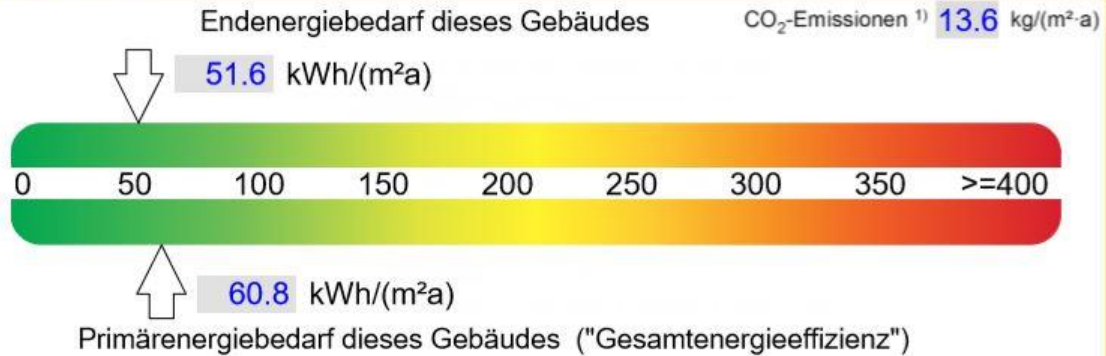
### Wohnflächen – Dachgeschoss:

Schlafen:	21,61 m <sup>2</sup>
Kinder:	24,00 m <sup>2</sup>
Bad mit Dusche und WC:	9,26 m <sup>2</sup>
Flur:	2,22 m <sup>2</sup>



## Energieausweis

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>2)</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **60.8**  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$  Anforderungswert **66.6**  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle $H_T$

Ist-Wert **0.301**  $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$  Anforderungswert **0.450**  $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ für			Gesamt in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
Erdgas H	<b>32.8</b>	<b>16.1</b>	---	<b>48.9</b>
Strom-Mix	---	---	<b>2.7</b>	<b>2.7</b>
	---	---	---	---

### Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- ☐ Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um **6.9** % verschärft.

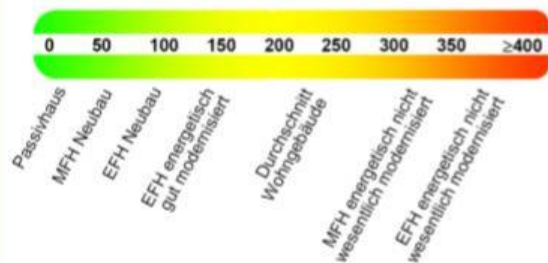
##### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: **62.0**  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ .

##### Transmissionswärmeverlust $H_T$

Verschärfter Anforderungswert: **0.419**  $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ .

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



<sup>5)</sup>

**Immobilienvermittlung ist Vertrauenssache.**

**Daher arbeite ich nach festen Prinzipien:**

**Ehrlichkeit, Seriosität und Menschlichkeit.**

In meiner Tätigkeit als Immobilienvermittlerin garantiere ich nicht nur eine seriöse, transparente und vertrauenswürdige Vermittlung von Wohnimmobilien, sondern ich begleite meine Kunden durch den gesamten Prozess vom ersten Kontakt bis zum Vertragsabschluss.

Neben meiner Vermittlungstätigkeit habe ich mich auch auf den Schwerpunkt Neubau konzentriert.

Mit BB Wohnbau GmbH biete ich ein breites Spektrum des Immobilienbaus an.

Schauen Sie einfach mal auf meiner Homepage: [www.bbwohnbau.net](http://www.bbwohnbau.net) und bilden Sie sich selbst Ihre Meinung.

