



# Villa mit exklusivem Wellnessparadies in Ballrechten-Dottingen

79282 Ballrechten-Dottingen, Villa zum Kauf

Objekt ID: 7152



Wohnfläche ca.: **351,75 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **10** - Kaufpreis: **1.750.000 EUR**





## Villa mit exklusivem Wellnessparadies in Ballrechten-Dottingen

|                            |                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                  | 7152                                                                                                                                                                 |
| Objekttypen                | Haus, Villa                                                                                                                                                          |
| Adresse                    | 79282 Ballrechten-Dottingen                                                                                                                                          |
| Wohnfläche ca.             | 351,75 m²                                                                                                                                                            |
| Nutzfläche ca.             | 255,38 m²                                                                                                                                                            |
| Grundstück ca.             | 1.224 m²                                                                                                                                                             |
| Zimmer                     | 10                                                                                                                                                                   |
| Schlafzimmer               | 5                                                                                                                                                                    |
| Badezimmer                 | 3                                                                                                                                                                    |
| Separate WC                | 2                                                                                                                                                                    |
| Terrassen                  | 1                                                                                                                                                                    |
| Heizungsart                | Fußbodenheizung                                                                                                                                                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                                                                                                                                                  |
| Baujahr                    | 1997                                                                                                                                                                 |
| Stellplätze gesamt         | 2                                                                                                                                                                    |
| Stellplätze                | 2 Stellplätze                                                                                                                                                        |
| Garagen                    | 3 Stellplätze                                                                                                                                                        |
| Ausstattung / Merkmale     | Badewanne, Carport, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Fliesenboden, Garage, Gäste-WC, Kamin, Keller, Sauna, Separates WC, Swimmingpool, Tageslichtbad, Terrasse |
| Provisionspflichtig        | Ja                                                                                                                                                                   |
| Käuferprovision            | 3,57% inkl. MwSt.<br>aus dem Kaufpreis                                                                                                                               |
| Kaufpreis                  | 1.750.000 EUR                                                                                                                                                        |





## Objektbeschreibung

Die 1997 erbaute, moderne Villa ist ein wahres Juwel, das inmitten einer malerischen Landschaft auf einem ca. 1.224 m<sup>2</sup> großen Grundstück, am Ortsrand von Ballrechten-Dottingen, thront. Das Anwesen vereint Luxus und Natur auf harmonische Weise und bietet einen Rückzugsort für anspruchsvolle Lebensart.

Im Inneren der Villa erwarten Sie große und repräsentative Wohnräume mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 352 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf drei Etagen. Im Eingangsbereich dieser Wohnung befindet sich ein einladend gestaltetes Entreé, das elegant in das Fernsehzimmer führt. Das Fernsehzimmer bietet die perfekte Atmosphäre für gemütliche Filmabende und entspannte Stunden. Das großzügige Wohnzimmer mit einem integrierten Essbereich verfügt über ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Zusammenkünfte. Die separate Küche ist gut ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Von der Küche und vom Wohn-/Esszimmer aus haben Sie einen Zugang zur großzügigen Terrasse, die Entspannung im Freien und einen wunderbaren Panoramablick bietet. Des Weiteren erwarten Sie zwei Schlafzimmer, die durch eine Ankleide getrennt sind. Die Ankleide bietet nicht nur Stauraum für Ihre Kleidung sondern schafft auch eine stilvolle Verbindung zwischen den Schlafbereichen.

Im Galeriegeschoss befindet sich ein komfortables Gästezimmer, das Ihren Besuchern eine gemütliche Unterkunft bietet. Neben dem Gästezimmer ist ein Büro, das sich ideal als persönlicher Arbeitsbereich eignet. Ein Tageslicht-Badezimmer komplettiert das Galeriegeschoss. Dieses gut durchdachte Raumkonzept auf der Galerie bietet Flexibilität und Komfort für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner.

Im Untergeschoss des Anwesens befindet sich die Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Im Wellnessbereich lädt die Sauna der Villa zu erholsamen Stunden ein. Nach einem Tag in der Natur können Sie hier perfekt abschalten und zur Ruhe kommen. Ein weiteres Highlight auf dieser Etage ist das Schwimmbad. Die Solaranlage sorgt das ganze Jahr über für eine kostengünstige Erwärmung des Schwimmbades. Bei Bedarf kann jedoch auch die konventionelle Heizung genutzt werden, um die Wassertemperatur weiter zu erhöhen. Zudem haben Sie direkten Zugang in den nicht einsehbaren, weitläufigen Garten.

Zum Haus gehört eine Garage in dem drei Fahrzeuge Ihren Platz finden. Der große Carport bietet Platz für ein Wohnmobil. Die Villa zeichnet sich durch ihr zeitloses Design aus, das klare Linien, große Fensterflächen und hochwertige Materialien umfasst. Die großzügige Fenstergestaltung lässt das umliegende Panorama in die Räume einfließen und schafft eine nahtlose Verbindung zur Natur.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit Herr Wolfgang Hege. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne, Abmessungen, Preisangaben, etc. vom Eigentümer des Objekts stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.

## Sonstiges





Der guten Ordnung halber, möchten wir Sie im Vorfeld darüber informieren, dass wir vor jeder Besichtigung einer unserer Immobilienangebote eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einen Kapitalnachweis zum Kauf der Immobilie benötigen.

## Energieausweis

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis                |
| Ausstellungsdatum          | 17.03.2022                    |
| Gültig bis                 | 16.03.2032                    |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1997                          |
| Primärenergieträger        | Gas                           |
| Endenergiebedarf           | 76,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | C                             |





## Lage

Ballrechten-Dottingen ist eine Gemeinde mit ca. 2400 Einwohnern, sonnig gelegen im südlichen Teil des Schwarzwalds und gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Die Gemeinde erstreckt sich in einer malerischen Umgebung zwischen Weinbergen und bewaldeten Hügeln und ist somit eine reizvolle Landschaft für Bewohner und Besucher.

Die hier angebotene Villa befindet sich am Ortsrand, direkt an den Reben mit einem beeindruckenden Ausblick in die Rheinebene sowie in den Schwarzwald.

Die ländliche Infrastruktur bietet Ihnen vor Ort diverse Bildungseinrichtungen wie eine Grundschule und Kindergärten, Gesundheitsversorgung durch lokale Ärzte, Einkaufsmöglichkeit im Supermarkt (Edeka Sutter) und Geschäften für den täglichen Bedarf sowie eine schöne Umgebung für Outdoor-Aktivitäten.

Mit verschiedenen Buslinien sind Staufen, Bad Krozingen, Müllheim und Heitersheim gut zu erreichen. Der Flughafen Basel Mulhouse ist von Ballrechten Dottingen aus in ca. 40 Minuten mit dem Auto erreichbar.





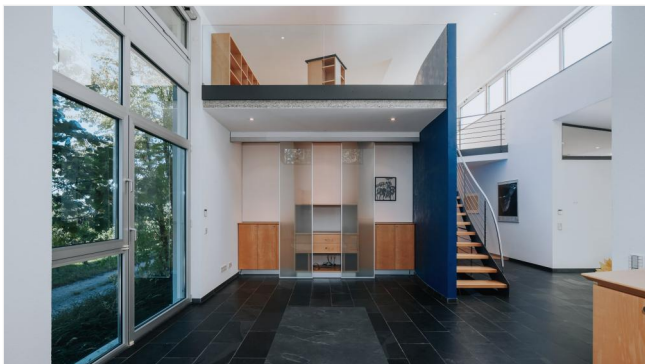
Ihre Gäste können bequem direkt vor dem Hause



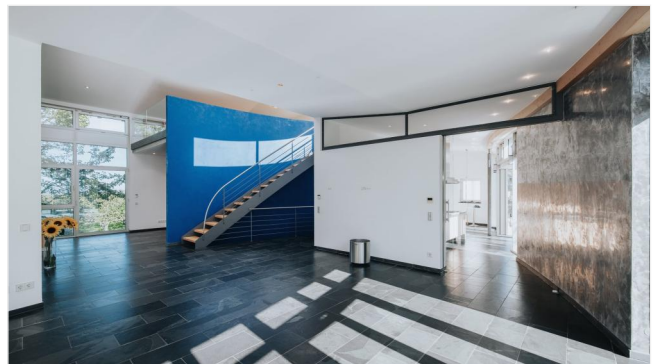
Ein Wohnmobil-Carport sowie eine große Garage



Der Eingangsbereich wird von viel Tageslicht



Vom Sofa aus können Sie spannende Filme auf



Eine Glasschiebetüre trennt den großzügigen E





Der Designkamin sorgt für ein Wohlfühlambient



Die bodentiefe Fensterfront sorgt für viel Ta



Das große Badezimmer lässt keine Wünsche



Genießen Sie den Ausblick in die Reben bei Ih



Im Obergeschoss können Sie von der hellen Gal



Das Schlafzimmer im Obergeschoss besticht dur





Das Tageslichtbad bietet ausreichend Platz für



Durch den separaten Zugang lassen sich Einkäufe



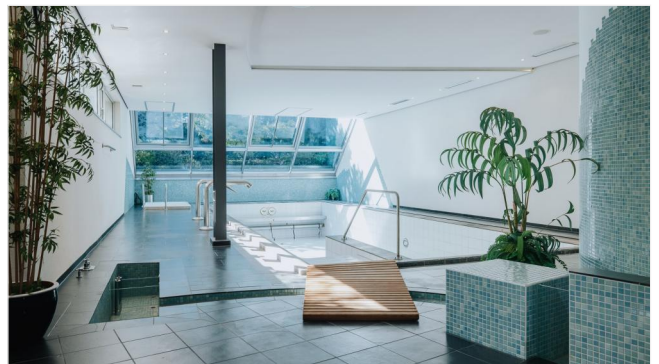
Auf dem Balkon können Sie die Ruhe der Natur



Vom Garten aus haben Sie einen tollen Blick auf



Der Teich sorgt für zusätzliches Wohlbefinden



Nach einem anstrengenden Arbeitstag können Sie





Über eine Solaranlage werden die Becken koste



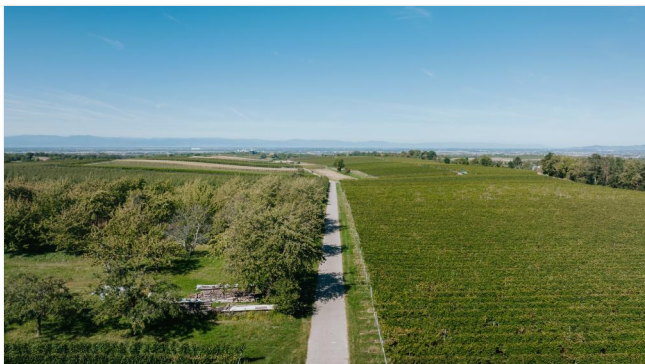
Saunaliebhaber kommen hier auf Ihre Kosten



Die Fenster verorgen die Einliegerwohnung mit



Ein Schlafzimmer sowie ein Wohn-/Esszimmer bi



Blick in die Vogesen (Drohnenaufnahme)



# Grundriss

## Grundriss Wohngeschoss



# Grundriss

## Energieausweis

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

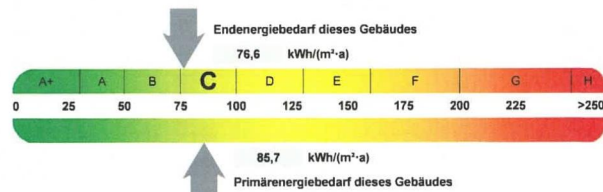
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2022-004004897

2

#### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 19,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 85,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 78,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,67 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·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
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

76,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

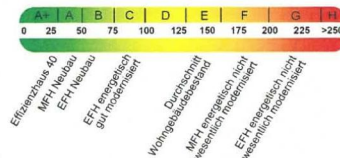
| Art:   | Deckungs-<br>anteil: | Anteil der<br>Pflichterfül-<br>lung: |
|--------|----------------------|--------------------------------------|
|        | %                    | %                                    |
|        | %                    | %                                    |
| Summe: | %                    | %                                    |

#### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

#### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{G,N}$ ), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

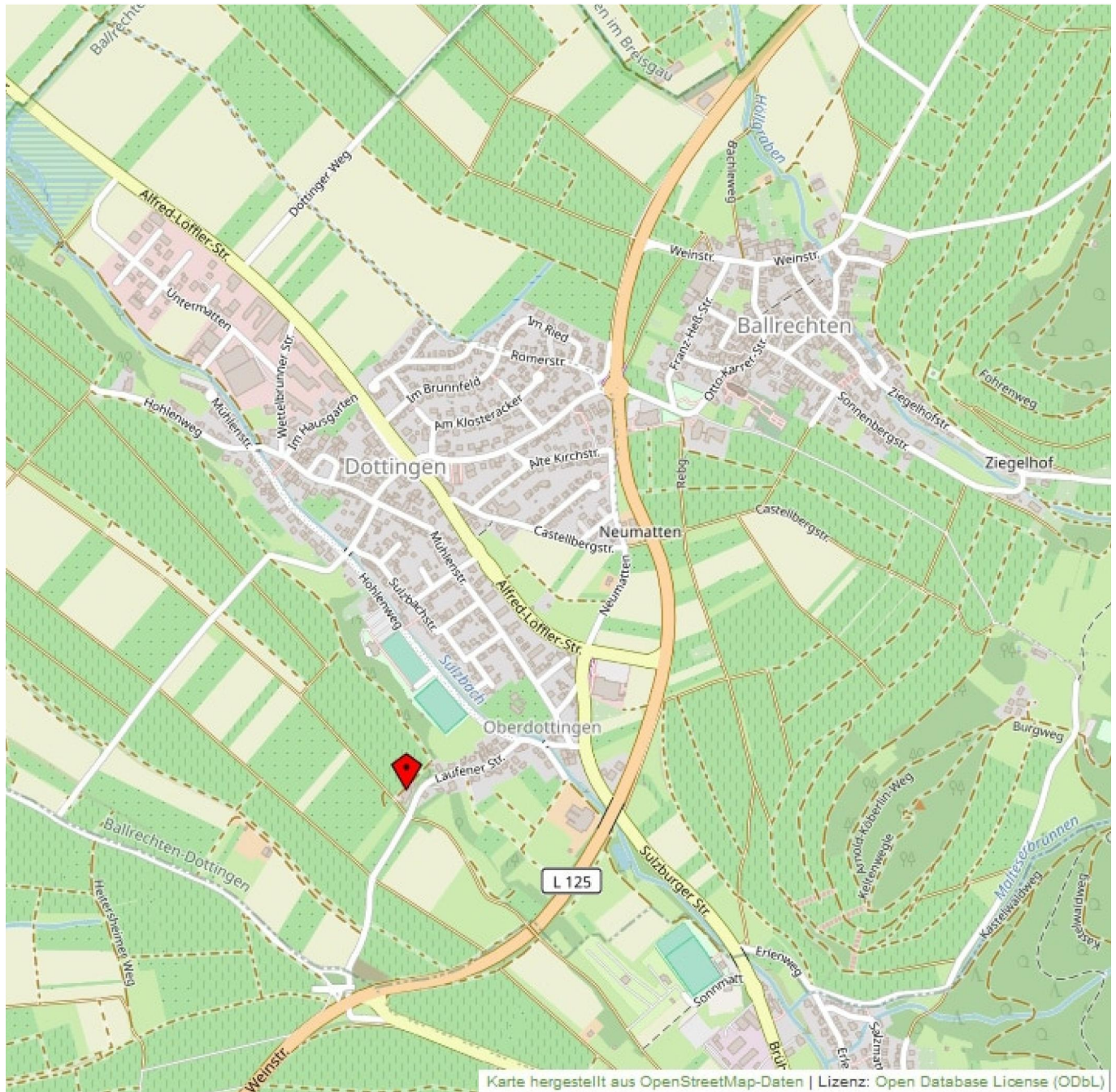
<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# Grundriss

## Umgebungsplan



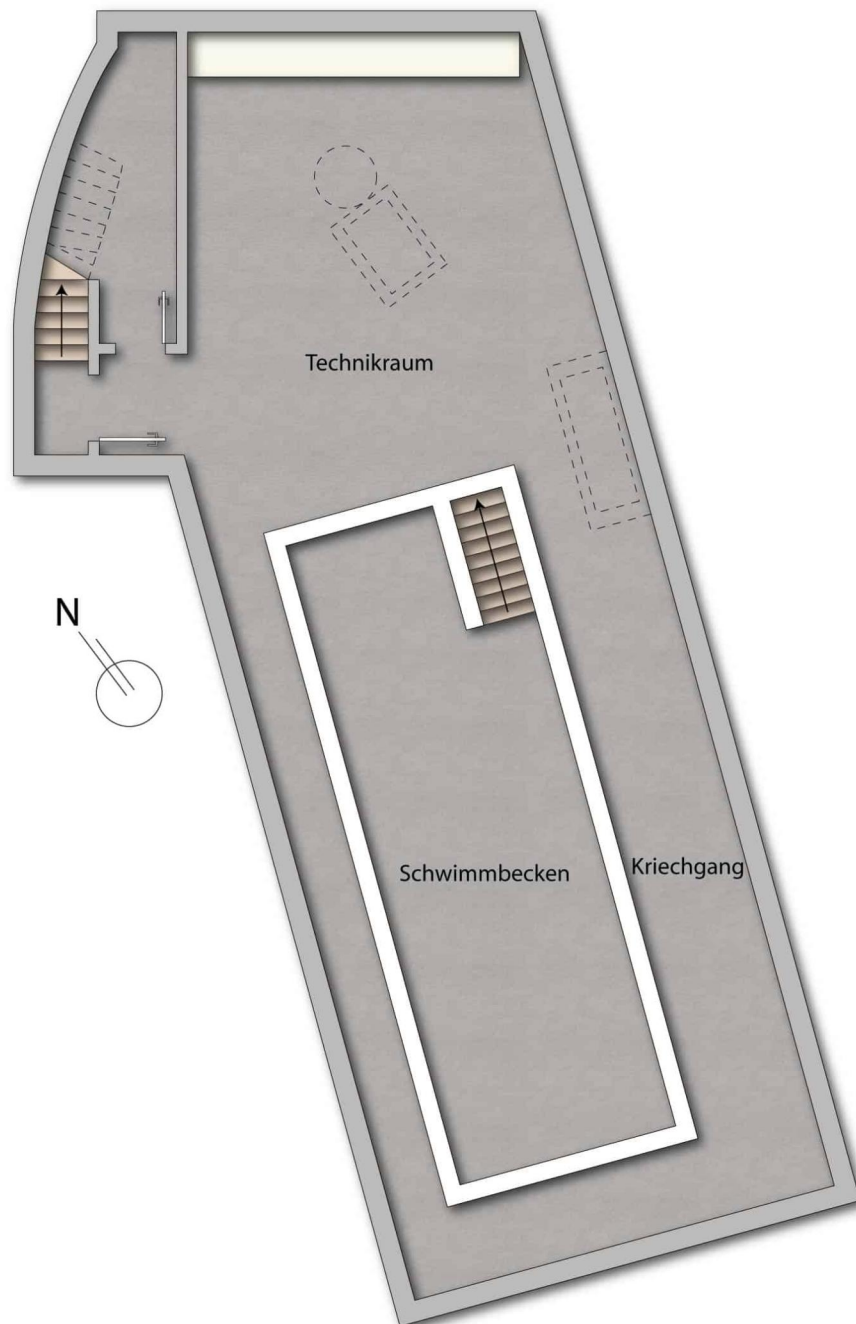
# Grundriss

## Wellness & Untergeschoss



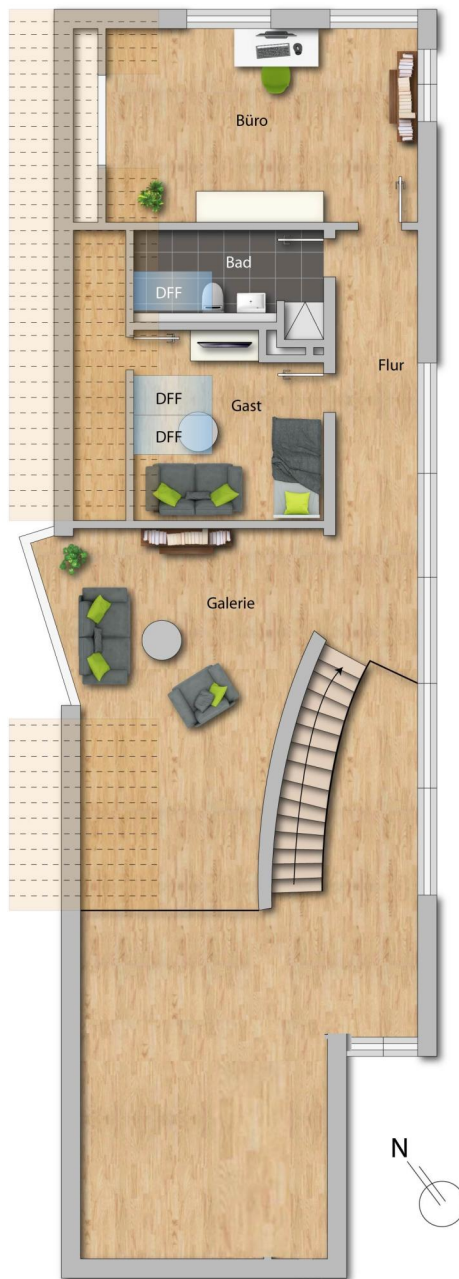
## Grundriss

### Grundriss Schwimmbadtechnik



# Grundriss

## Grundriss Galeriegeschoss



## Grundriss

Garage

