



Residieren im Kurort Badenweiler – Generationenhaus auf großzügigem Grundstück

79410 Badenweiler, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 7159



Wohnfläche ca.: **265,26 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **1.250.000 EUR**





Residieren im Kurort Badenweiler – Generationenhaus auf großzügigem Grundstück

Objekt ID	7159
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	79410 Badenweiler
Wohnfläche ca.	265,26 m ²
Nutzfläche ca.	196,74 m ²
Grundstück ca.	2.101 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Separate WC	2
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1994
Ausstattung / Merkmale	Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Separates WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
Kaufpreis	1.250.000 EUR





Objektbeschreibung

Dieses besondere Generationenhaus befindet sich auf einem 2.101 m² großen Grundstück mit Blick auf die Rheinebene. Das Haus ist in zwei voneinander unabhängigen Wohnungen aufgeteilt. Jede dieser Wohnungen erstreckt sich über zwei Stockwerke mit Aufzug und bietet die perfekte Balance zwischen gemeinschaftlichen Wohnen und individueller Privatsphäre.

Die Hauptwohnung beeindruckt mit großzügigen ca. 174 m² Wohnfläche, die eine komfortable Lebensweise ermöglicht. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein äußerst geräumiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, das perfekt für geselliges Beisammensein und Entspannung geeignet ist sowie eine separate Küche. Ein praktischer Abstellraum und ein Gäste-WC vervollständigen diese Ebene. Im Dachgeschoss finden Sie drei weitere Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, die den Bedürfnissen einer anspruchsvollen Familie gerecht werden.

Die kompaktere Einheit mit ca. 91 m² Wohnfläche ist ansprechend gestaltet. Im Erdgeschoss finden Sie ein komfortables Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, eine separate Küche, ein Abstellraum, ein Gäste-WC und ein Gästezimmer, das sich hervorragend für Besucher oder als Arbeitsraum eignet. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein weiteres Schlafzimmer und ein Badezimmer, was diese Einheit zu einem gemütlichen Rückzugsort macht. Diese Aufteilung ermöglicht ein vielseitiges Wohnkonzept und eröffnet die Möglichkeit für das Wohnen mit mehreren Generationen unter einem Dach.

Der großzügige Garten ist ein wahres grünes Paradies, das sowohl für die Bewohner der Hauptwohnung als auch der kleineren Einheit gleichermaßen zugänglich und nutzbar ist. Dieses idyllische Areal erstreckt sich rund ums Haus und bietet eine Fülle von Möglichkeiten für eine Vielzahl von Outdoor-Aktivitäten, Grillabende und entspannte Momente in der Natur.

Ein Aufzug, der alle drei Etagen verbindet, ist im Haus vorhanden und kann nach geringfügigen Umbauarbeiten von beiden Wohnungen aus genutzt werden. Die Klimaanlage in den Dachgeschossräumen sorgt für angenehme Nachtruhe. In den Untergeschossen stehen beiden Einheiten jeweils ein eigener Hobbyraum sowie weitere Technik- und Nutzräume zur Verfügung. Zusätzlich gibt es eine Doppelgarage, die direkt mit dem Haus verbunden ist, sowie eine separate Einzelgarage.

Gerne zeigen wir Ihnen das Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit Herrn Wolfgang Hege.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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	25.08.2022
Gültig bis	24.08.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	162,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F





Lage

Badenweiler, ist der bekannteste Kur- und Erholungsort Südbadens und liegt zwischen Freiburg und Basel. Durch seine gute Infrastruktur bietet er seinen ca. 4.500 Bewohnern und Kurgästen ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen alle Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten sowie Schulen zur Verfügung.

Das Anwesen liegt in ruhiger und zentraler Lage mit Aussicht über die Rheinebene.

Badenweiler bietet ein vielfältiges kulturelles Leben (Musik und Literaturtage etc.) Für das leibliche Wohl sorgen kulinarische Highlights in hervorragenden Restaurants. Das Dreiländereck mit seinen Städten Lörrach, Weil und Basel sind nur ca. 30 Minuten entfernt und Freiburg erreichen Sie in ca. 45 Minuten. Das Markgräflerland und der Kaiserstuhl mit seinen idyllischen Winzerorten liegen ebenso vor der Haustür, wie der direkt sich an Badenweiler anschließende Schwarzwald.

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.





Hinter dem elektrischen Zufahrtstor befindet



Auf der linken Haushälfte befindet sich eine



Der helle Marmorboden sowie ein großflächiger



Ein äußerst geräumiges Wohn- und Esszimmer



Durch die Fensterfronten habe Sie einen tolle





In der separaten Küche können Sie den morgend



Die überdachte Terrasse sowie die hohen

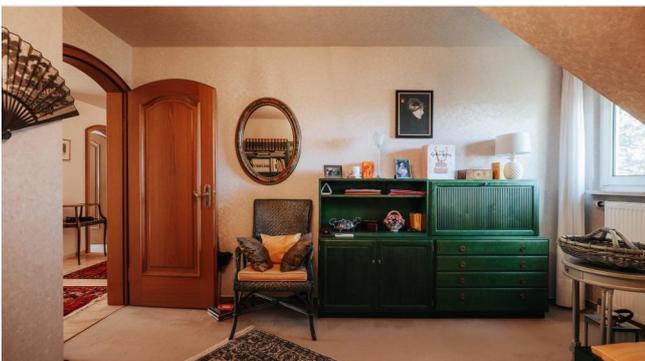


Von hier aus haben Sie einen Blick auf die We

Bäume



Das Obergeschoss ist über die Treppe oder den

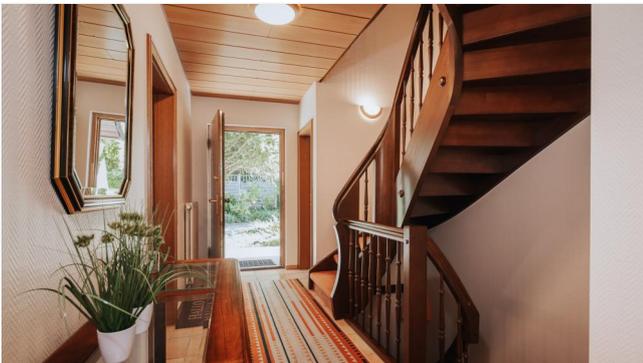




Genießen ein heißes Bad im Master-



Die zweite Wohnung kann ideal von größeren Ki



Auf zwei Etagen wird mit ca. 91 m² Wohnfläche



Die eingebaute Küche kann mit Ihrer Kreativit



Vom Essbereich aus haben Sie direkten Zugang



Lassen Sie den Abend in Gemeinschaft bei eine





Das klimatisierte Schlafzimmer im Obergeschoss



Im hellen Tageslichtbad erwarten Sie eine Bad



An klaren Tagen kann man über die Rheinebene



Umgebungsplan



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss

Grundriss Untergeschoss



Grundriss

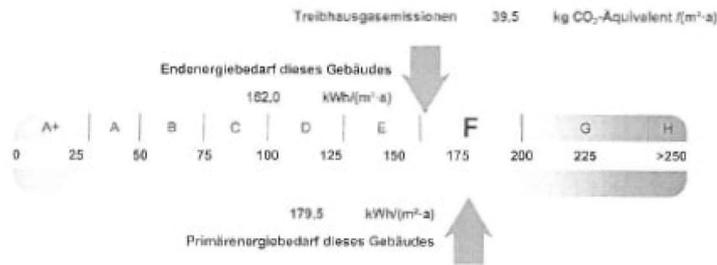
Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2022-004209020 2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 179,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 96,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudeshülle ³

Ist-Wert 0,63 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Symmetrischer Wärmeübergang (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] 162,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflächenerfüllung:	
		%	m ²
Summe:			

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Maßnahmen zur Einsparung ³

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 Pflächenerfüllung: %

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_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

