

# Exposé

## Einfamilienhaus in Waldshut

**Exklusives, sonniges Einfamilienhaus nahe Schweiz –  
ideal für Familie & Grenzgänger**



Objekt-Nr. OM-301641

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **707.000 €**

79761 Waldshut  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	485,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	163,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	188,00 m²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

-> OBJEKTDESCHEIBUNG:

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus verbindet modernes Design mit hoher Wohnqualität und zeitloser Architektur.

Das markante Satteldach mit erhöhten Deckenhöhen verleiht dem Haus Großzügigkeit und eine besondere räumliche Wirkung. Im Inneren trifft eine moderne, leicht industrielle Gestaltung auf warme Materialien: sichtbare schwarz lackierte Stahlelemente, ausgewählte Wandflächen in Ziegel und Betonoptik sowie ein hochwertiges, naturgeöltes Eichenparkett schaffen ein harmonisches und zugleich individuelles Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist das außergewöhnlich helle Wohnkonzept. Die großzügigen, bodentiefen Fenster im Wohn- und Essbereich lassen an sonnigen Tagen reichlich Tageslicht und Sonne in die Wohnräume strömen und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre. Durch die großflächige Verglasung entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Südterrasse, direkt vom Wohnbereich aus erreichbar, bietet ideale Voraussetzungen, um die Sonne vom Frühjahr bis in die Abendstunden zu genießen. Im Sommer wird sie zum erweiterten Wohnraum – perfekt für entspannte Stunden, Familienzeit oder gesellige Abende im Freien.

Die Raumhöhen liegen deutlich über dem Standard: 2,52 m im Erdgeschoss sowie ein lichter Kniestock von 1,80 m im Obergeschoss. Im Galeriebereich entstehen Höhen von über 4 m, die ein beeindruckendes Raumgefühl erzeugen. Die massive Eichentreppe mit Glasgeländer fügt sich als architektonisches Highlight nahtlos in das Gesamtkonzept ein.

Die Badezimmer wurden mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche, ausgestattet mit Designfliesen in Metall-Rostoptik und warmen Holzdetails. Das Hauptbad im Obergeschoss überzeugt mit großem Dachfenster, hochwertigen Oberflächen in Feinputz und Schalbetonoptik, moderner Sanitärausstattung sowie einer großzügigen Dusche und freistehenden Badewanne.

Ein zentrales Element des Hauses ist das moderne Wohlfühl-Klimasystem: Heizen, Kühlen, Lüften und Warmwasserbereitung erfolgen effizient und ohne klassische Heizkörper. Die Trinkwasser-Wärmepumpe mit großem Speicher lässt sich bequem über Touchdisplay oder Smartphone steuern. Zusätzlich wurde eine Stelle der Außenwand bereits brandschutztechnisch für einen späteren Kamin vorbereitet.

Die hochwertige Einbauküche der Marke BALLERINA in moderner Betonoptik ist ein weiteres Highlight. Sie ist mit energieeffizienten BOSCH-Geräten ausgestattet und bietet viel Arbeitsfläche, Stauraum sowie eine integrierte Vorratskammer – ideal für Familien und Kochliebhaber.

Energetisch befindet sich das Haus auf einem sehr hohen Niveau (Effizienzklasse 40+). Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sorgt für nachhaltige Energieversorgung. Weitere energetische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Garten bietet eine großzügige Grünfläche mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Terrasse, Gartenhaus mit Werkstatt sowie eine Regenwasserzisterne runden das Angebot ab. Der vorbereitete Garagen Stellplatz für zwei Fahrzeuge ermöglicht auch die spätere Installation einer E-Ladestation.

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die Wert auf Architektur, Qualität und ein durchdachtes Wohnkonzept legen.

**!!WICHTIGE INFORMATION ZUR BESICHTIGUNG:**

Um allen Beteiligten Zeit zu sparen, vergeben wir Besichtigungstermine ausschließlich an ernsthafte Kaufinteressenten mit bereits geklärter Finanzierung.

Dies dient einer fairen und effizienten Terminplanung für alle Beteiligten.

Weiter geht's unten zu Lagebeschreibung...

## **Ausstattung**

-> SONDER AUSSTATTUNG

Energie & Technik:

- Effizienzhaus 40+, keine weiteren energetischen Maßnahmen erforderlich
- Wohlfühl-Klimasystem: Heizen, Kühlen, Lüften & Warmwasser
- Trinkwasser-Wärmepumpe mit 300 l Speicher & Boost-Funktion
- Photovoltaikanlage: 18 Module, 5,58 kWp + Batteriespeicher (6,08 kWh nutzbar)
- Monatliche Einspeisevergütung ca. 20 €
- Stromverbrauch 5-Personen-Haushalt ca. 4.000 kWh/Jahr (nutzungsabhängig)
- Trinkwasserenthärtungsanlage
- Glasfaseranschluss (250 Mbit/s)

Bau & Raumgefühl:

- Überdurchschnittliche Raumhöhen
- Sichtdach bis in den Wohnbereich, Deckenhöhen über 4 m im Flur
- Massive Eichentreppe mit Glasgeländer
- Dreifach verglaste grosse bodentiefe Fenster
- Elektrische Raffstores im Wohnbereich
- Rollläden & Insektenschutz in den Schlafräumen
- Betonziegel mit zusätzlicher Sturmsicherung
- Vorbereitung für Kaminofen (Brandschutz bereits umgesetzt)

Böden & Gestaltung:

- Kährs Parkett „Eiche Country“, naturgeölt, rustikal
- Individuelle Wandgestaltung in allen Räumen

Küche:

- Premium-Einbauküche von BALLERINA
- Grifflose Fronten, Tipmatic Soft-Close
- 12 mm Arbeitsplatte
- BÄRBEL Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug
- BOSCH Geräte (Serie 8, energieeffizient) Einbau-Kaffeefullautomat, Backofen, Mikrowelle, Große Spülmaschine, Kühlschrank
- Separate Vorratskammer

Bad & Gäste-WC:

- Großzügiges Bad mit Dachfenster
- Freistehende Badewanne
- Doppelwaschtisch mit Designarmaturen

- Bidet Sitzwaschbecken
- Große Dusche mit Regendusche
- Hochwertige Feinsteinzeugfliesen in Metalloptik
- Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss

Außenbereich:

- Vorbereiteter Garagen Stellplatz ( Mit Baugenehmigung )
- Leerrohre & Wasser / Strom für E-Ladestation
- Terrasse (ca. 35 m²)
- Regenwasserzisterne 7,6 m³ (keine Niederschlagsgebühr)
- Gartenhaus mit Werkstatt (ca. 6 m²)

#### **!!WICHTIGE INFORMATION ZUR BESICHTIGUNG:**

Um allen Beteiligten Zeit zu sparen, vergeben wir Besichtigungstermine ausschließlich an ernsthafte Kaufinteressenten mit bereits geklärter Finanzierung.

Dies dient einer fairen und effizienten Terminplanung für alle Beteiligten.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

-> LAGE / LOCATION

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Anliegerlage in Waldshut, unmittelbar an der Schweizer Grenze und am Fuße des südlichen Schwarzwaldes. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung, wenig Verkehr und einer kinderfreundlichen Nachbarschaft.

Die Nähe zur Schweiz ist ein klarer Standortvorteil: Der Grenzübergang liegt nur wenige Gehminuten entfernt, der Schweizer Bahnhof ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar. Die Städte Basel und Zürich liegen jeweils rund ca. 55 km entfernt und sind gut angebunden.

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus. Der deutsche Bahnhof sowie das Stadtzentrum von Waldshut erreichen Sie in ca. 3 Fahrminuten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen aller Schularten, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind vollständig vorhanden.

Die Lage bietet einen hohen Freizeitwert: Der Rhein ist nur wenige Minuten entfernt und lädt im Sommer zum Schwimmen, Spaziergehen oder Joggen ein. Sportvereine, Fußball EV, Tennisplätze, Schwimmbad, Hallenbad sowie ein Fitnessstudio befinden sich im nahen Umfeld. Auch Hundebesitzer profitieren von den zahlreichen Spazierwegen entlang des Rheins.

Waldshut vereint naturnahes Wohnen, eine gute Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Schweiz – eine seltene Kombination mit hoher Lebensqualität.

#### **!!WICHTIGE INFORMATION ZUR BESICHTIGUNG:**

Um allen Beteiligten Zeit zu sparen, vergeben wir Besichtigungstermine ausschließlich an ernsthafte Kaufinteressenten mit bereits geklärter Finanzierung.

Dies dient einer fairen und effizienten Terminplanung für alle Beteiligten.

Weiter geht's unten zu Sonderausstattung...

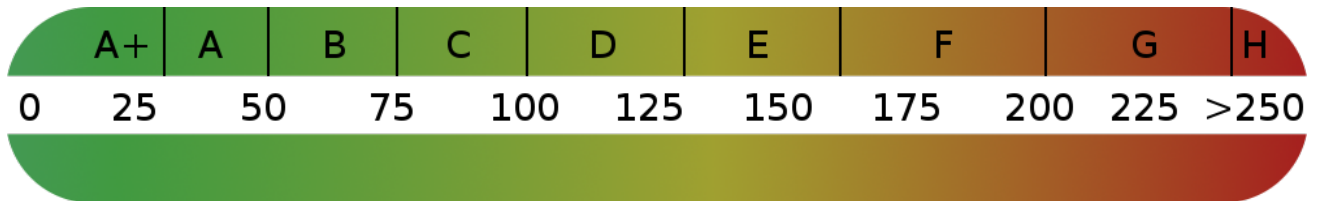


**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

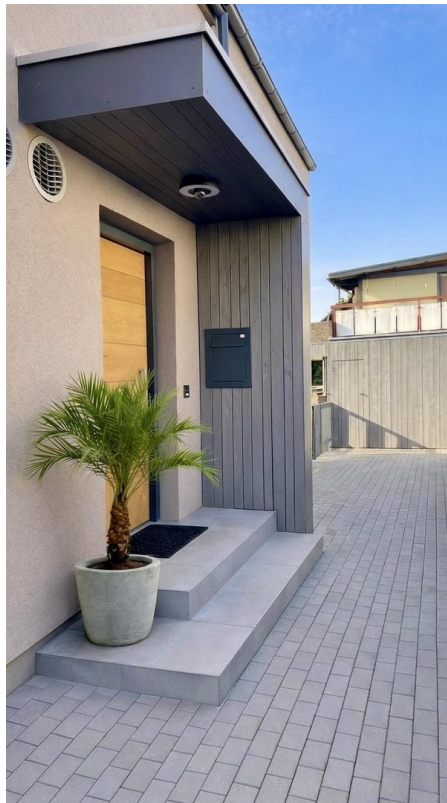


Blick von der Strasse

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Durchgang zum Garten



Terrasse Sitzplatz



# Exposé - Galerie



Feuerstelle



Chillecke



# Exposé - Galerie



Sonnenbad Platz



Terrasse



# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Spielplatz



# Exposé - Galerie



Hausflur Eingang



Hausflur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Kaffeeautomat / Backofen



Essbereich



# Exposé - Galerie



Essbereich / Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Essbereich / Ausgang Terrasse



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC / Dusche



# Exposé - Galerie



Gäste WC / Dusche



Gäste WC / Dusche



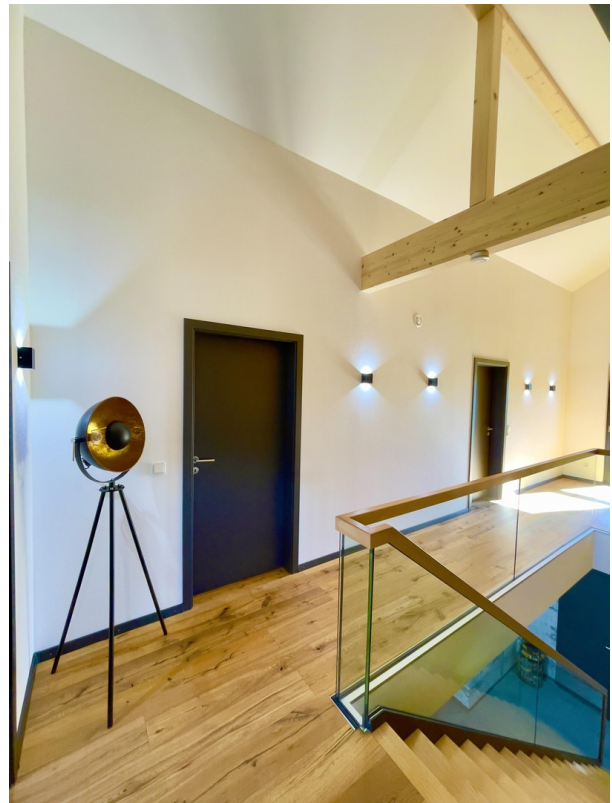
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG / Büro



Treppe zu OG



Empore / Flur OG



# Exposé - Galerie



Empore / Flur OG



Empore / Flur OG



Büro / Umkleide



# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer OG



Elternschlafzimmer OG



# Exposé - Galerie



1 Kinderschlafzimmer OG



1 Kinderschlafzimmer OG



# Exposé - Galerie



2 Kinderschlafzimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Doppelwaschbecken Badezimmer O



Badezimmer OG



# Exposé - Galerie



Freistehende Badewanne OG



Badezimmer OG



# Exposé - Galerie



WC+Bidet Badezimmer OG



Grosse Dusche OG



# Exposé - Galerie



Freistehende Badewanne OG




Technik EG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

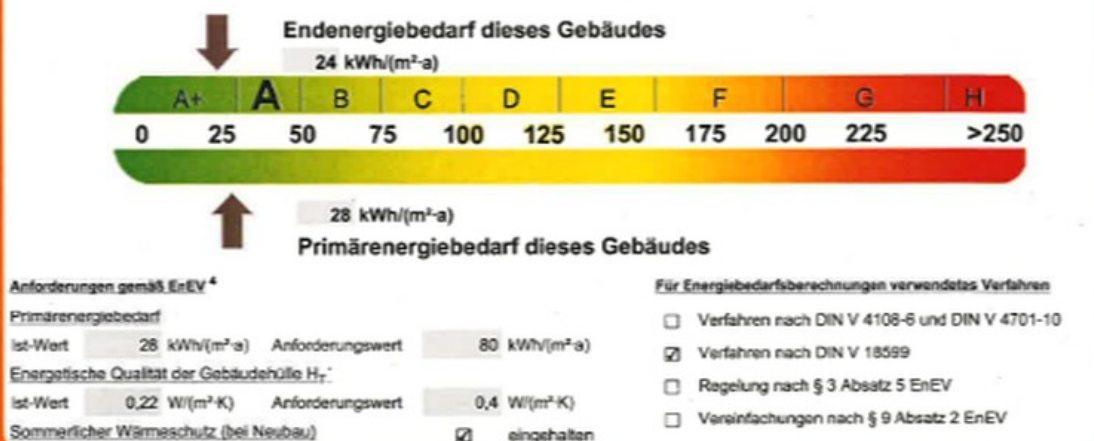
### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>   
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 15 kg/(m<sup>2</sup>-a)



### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

24 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:		Deckungsanteil:		%
				%
				%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf: 67,8 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub>: 0,3 W/(m<sup>2</sup>-K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillig

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

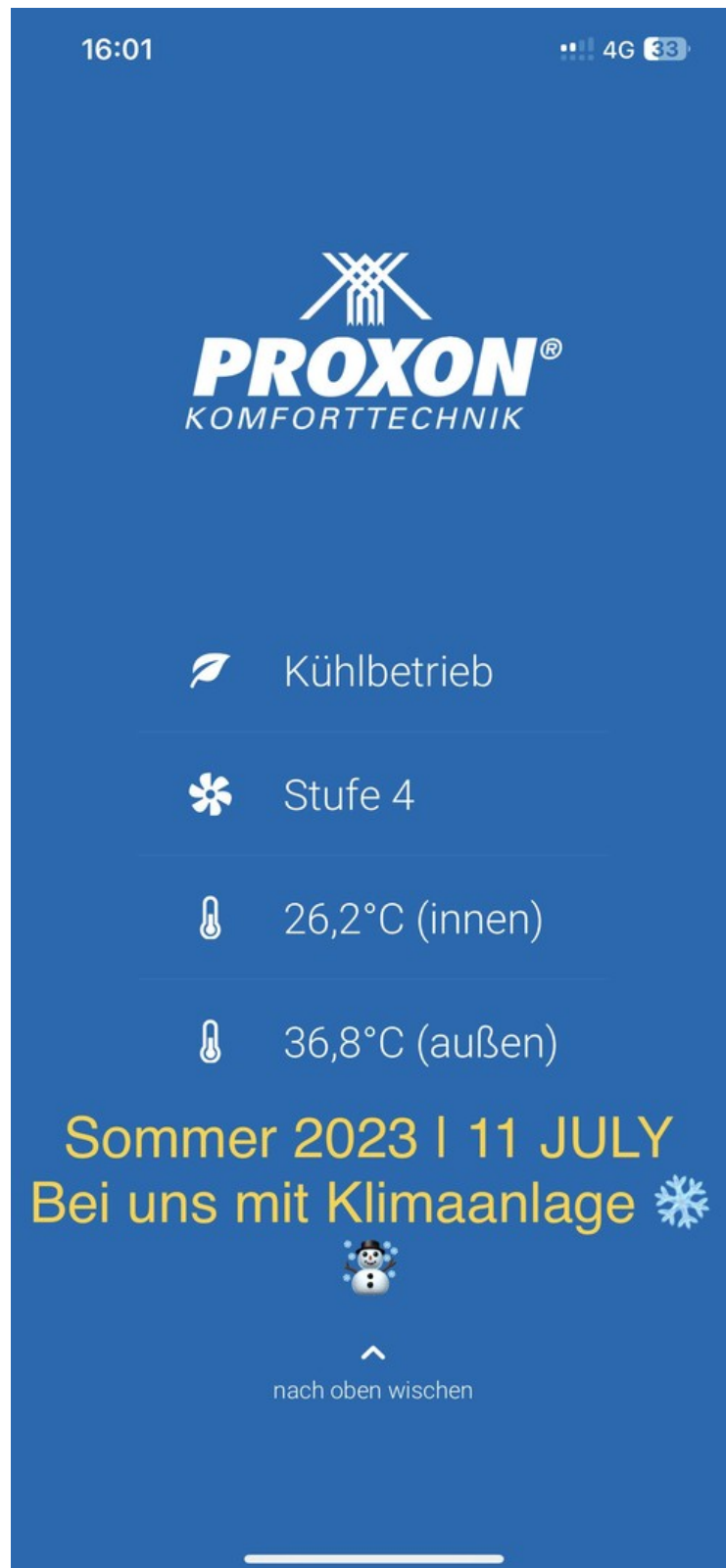
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis A+ / 24 kWh

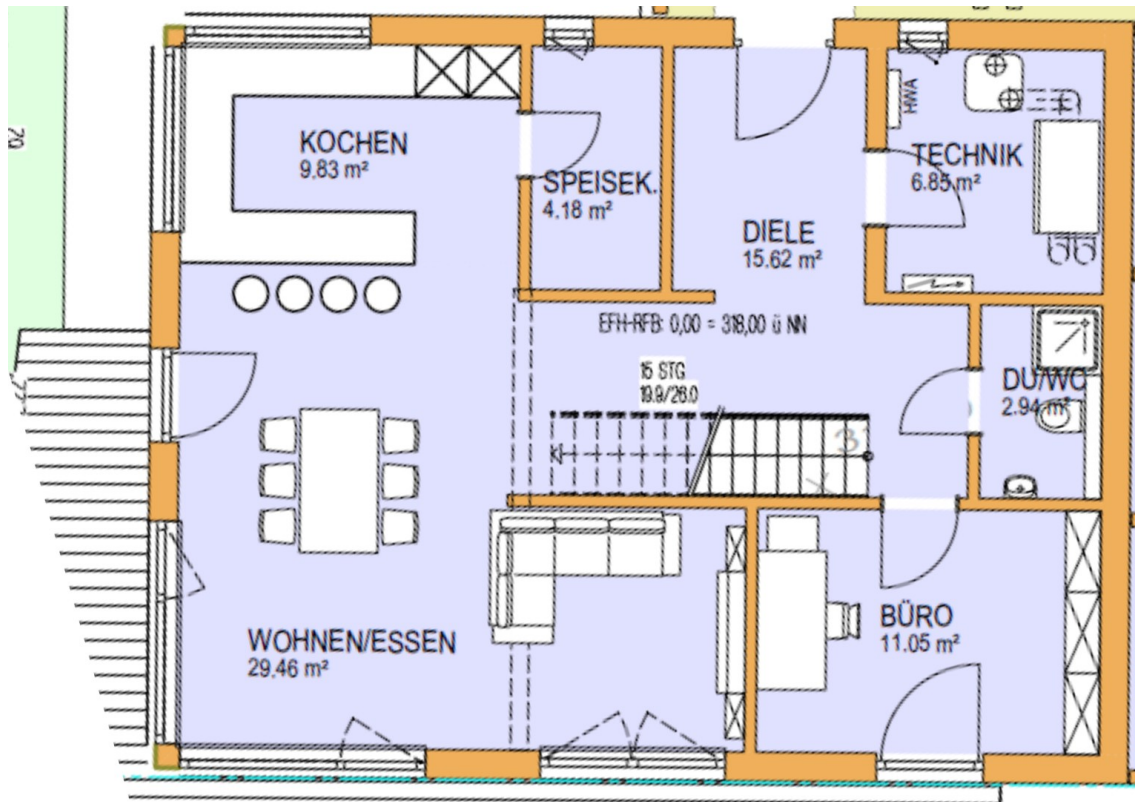


# Exposé - Grundrisse

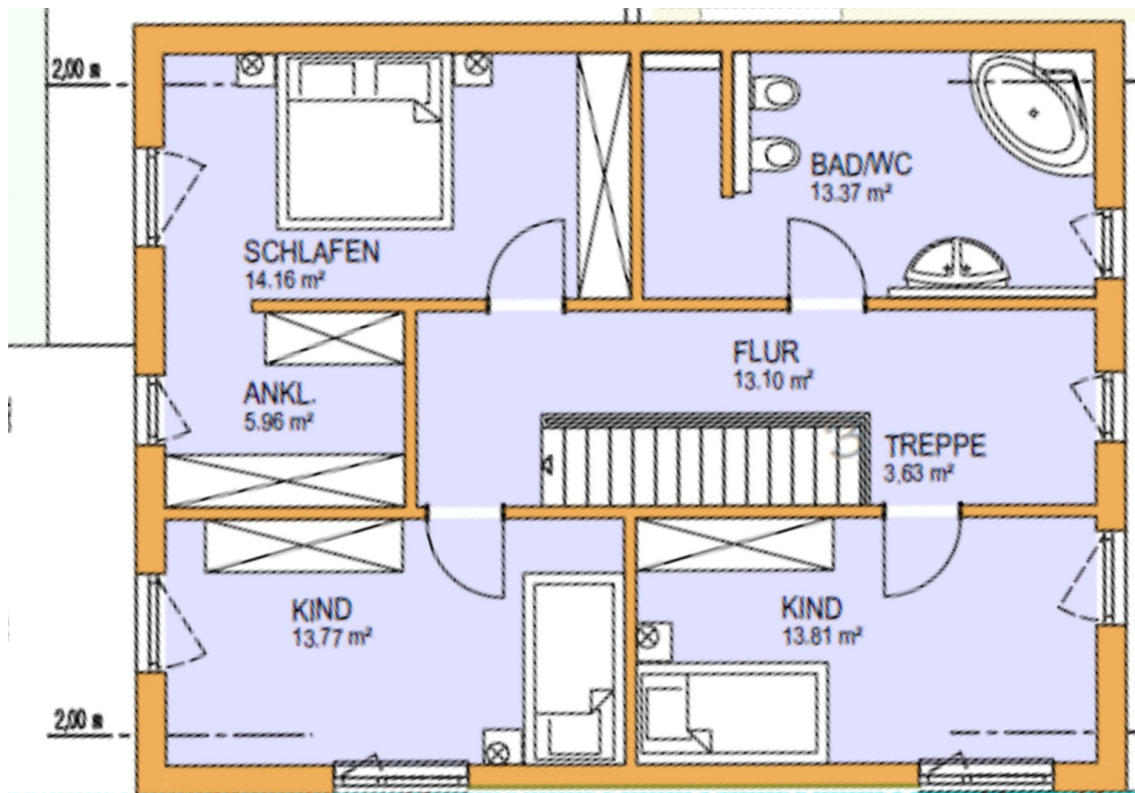


Klimaanlage im Sommer

# Exposé - Grundrisse

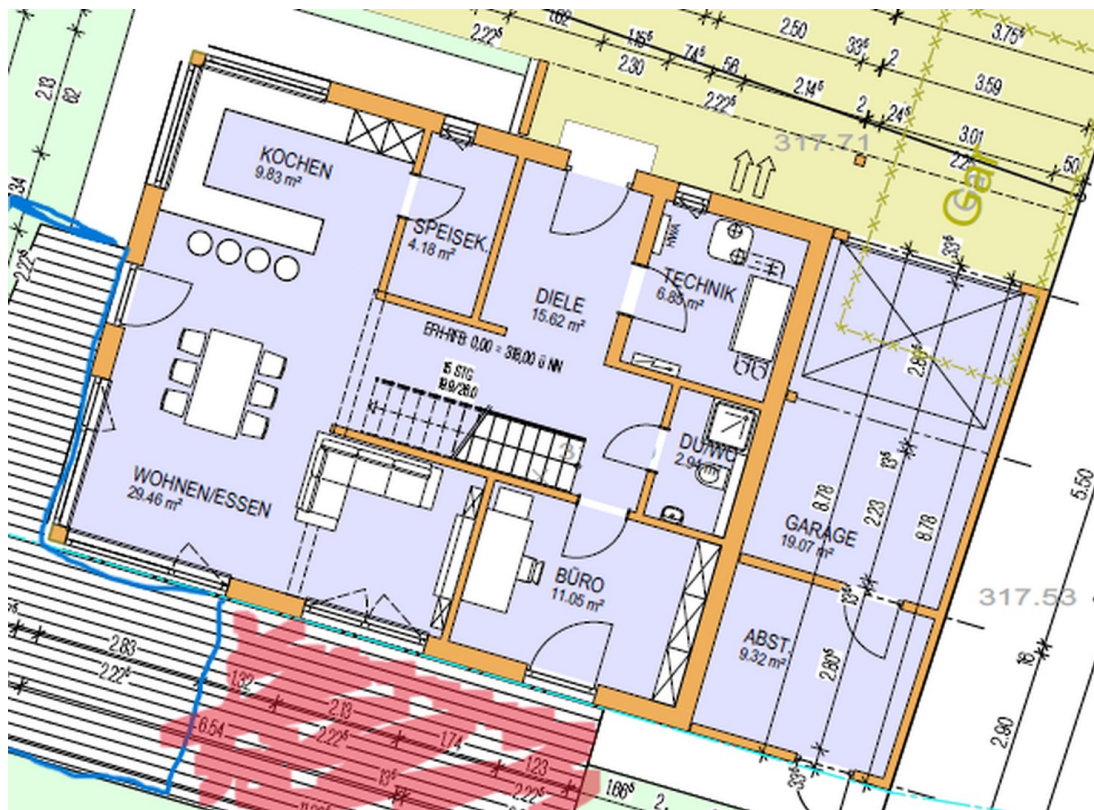


Erdgeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG mit Garage