

# Exposé

## Einfamilienhaus in Buggingen

**Freistehendes und schönes Haus in bester Lage.**



Objekt-Nr. OM-365082

### Einfamilienhaus

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:  
Volker Rebhan

Diezenthalweg 2  
79426 Buggingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	1.037,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	198,50 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	240,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein robustes Einfamilienhaus in Holzständerbauweise auf einem massiv gebautem Souterrain in bester Lage. Vom Wohnzimmer und der Terrasse hat man einen großartigen Blick über das Rheintal bis zu den Vogesen.

Das Haus weist insgesamt eine Wohnfläche von 198,5 m<sup>2</sup> auf. Im Erdgeschoss beträgt diese 112 m<sup>2</sup> und im Souterrain sind es 86,5 m<sup>2</sup>. Dort kommen noch weitere 40,1 m<sup>2</sup> Nutzfläche hinzu (Vorrats- und Hobbyraum, Waschküche). Zusätzlich gibt es eine grosse Terrasse und eine massiv gebaute Doppelgarage mit Dachstuhl, die Platz für zwei Autos, Fahrräder und Regale bietet.

Das Souterrain hat eine Stahlbetondecke mit 126,6 m<sup>2</sup>. Es gibt zwei Eingänge, einen großes Bad mit Sauna und eine Küche. Damit wäre es als Einliegerwohnung nutzbar.

Die nötigen Renovierungsmaßnahmen sind im Preis berücksichtigt.

Der Energieausweis kommt mit einem Endenergiebedarf von 122,36 kWh/(m<sup>2</sup>a) zu der Bewertung D. Das Haus von 1974, mit 8 cm Dämmung in den Wänden und mit 16 cm über der Decke ist energietechnisch vor seiner Zeit. Die verklüppelten Wände bieten einen zusätzlichen Schutz. Mit der Luftschicht zwischen den Steinen und der Hauswand ist eine weitere Isolation gegeben.

Drei Photovoltaikanlagen auf dem Hausdach und auf der Doppelgarage liefern ca. 8,1 kWp Kilowatt Strom. Das sind im Jahr durchschnittlich 6500 kWh/h. Zudem profitieren sie bei zwei PV Anlagen noch bis Ende 2027 bzw. 2028 von einer Einspeisevergütung, die bei 0,47 cent/kWh liegt.

Die elektrische Fussbodenheizung verspricht anhaltendes Sparpotential gegenüber Öl oder Gas. Der durchgehend dokumentierte Verbrauch für das Heizen beträgt durchschnittlich 10.000 kWh/h. Alternativ sorgt ein Kachelofen im Wohnzimmer mit ein paar Holzscheiten für gemütliche Wärme. Der offene Kamin sorgt für Romantik. Im Souterrain sind zwei Nachtspeicheröfen und ebenfalls ein Kachelofen.

Der Bebauungsplan erlaubt eine zweigeschossige Aufstockung bis maximal 7 Meter zur Unterkante der Dachhaut. Damit hätte man zusätzlich den Blick Richtung Osten auf den Schwarzwald mit dem Belchen (siehe Bild vom Dach).

Das Grundstück hat 1037 m<sup>2</sup> und weist einen gepflegten Altbestand an Büschen und Bäumen auf, die einen natürlichen Sichtschutz zur Strasse bieten. Etwa 20 % des Grunds unterhalb des Hauses ist Hanglage, mit Stufen und Mauern terrassiert. Der Garten ist schön angelegt und weist eine große Vielfalt an Pflanzen auf. Es gibt zwei Gartenweiher, die von Regenwasser gespeist werden, Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Feige) und drei Holzschuppen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

Das Haus ist weitestgehend ausgeräumt, aber in einer Grundausstattung noch als Ferienhaus zu nutzen. Im Souterrain gibt es eine gepflegte Sauna. Im Wohnbereich gibt es zwei Kachelöfen und einen offenen Kamin.

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Buggingen im Markgräflerland: Wohnen zwischen Reben, Schwarzwald und Rheintal. Zu Fuß ist man sofort in den Reben. 6 km sind es bis zur Burgruine Neuenfels oder zum Kurort Badenweiler im Schwarzwald. Mit dem Auto ist man in 3 bis 4 Minuten am Bahnhof Buggingen mit Anschluß Richtung Freiburg oder Basel. Noch davor ein großer Supermarkt. Des weiteren Bäckerei, Hofladen, Apotheke, Allgemeinmediziner, Post, Kino und Gastwirtschaften. Grundschule, zwei Kindergärten und eine Kita.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,36 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick von Osten

# Exposé - Galerie



Blick nach Nordwesten



Blick von Süden

# Exposé - Galerie



Blick nach Osten vom Dach

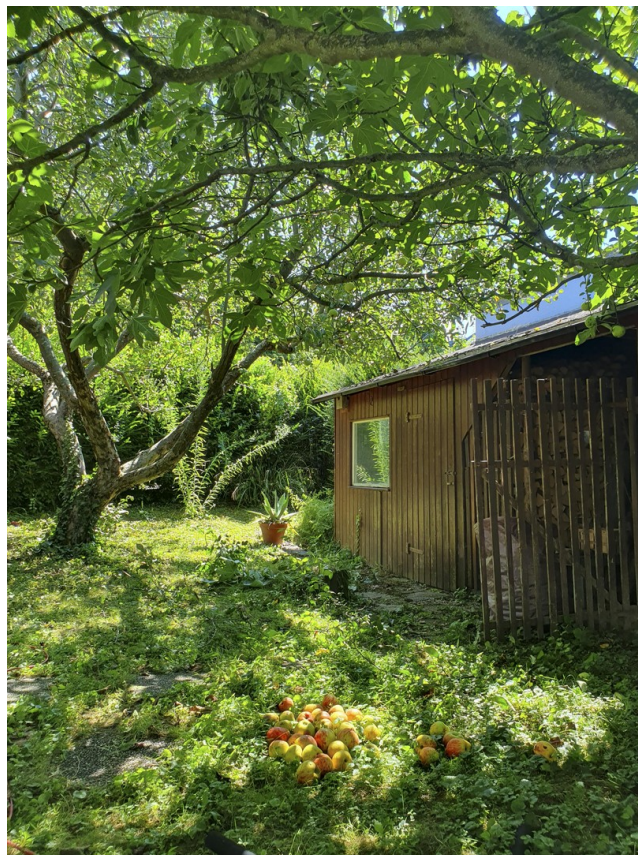


Gartenteich

# Exposé - Galerie



roter Ahorn



Apfel- & Feigenbaum & Schuppen

# Exposé - Galerie



Terrassengarten



Blick von Nordwest

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer aktuell



Wohnzimmer & Essdiele aktuell

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer aktuell



Badezimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Souterrain



Malven

# Exposé - Galerie



Blick vom unteren Garten



unterer Garten

# Exposé - Galerie



Terrassengarten



Hausecke von Süden

# Exposé - Galerie



Vorgarten und Eingang



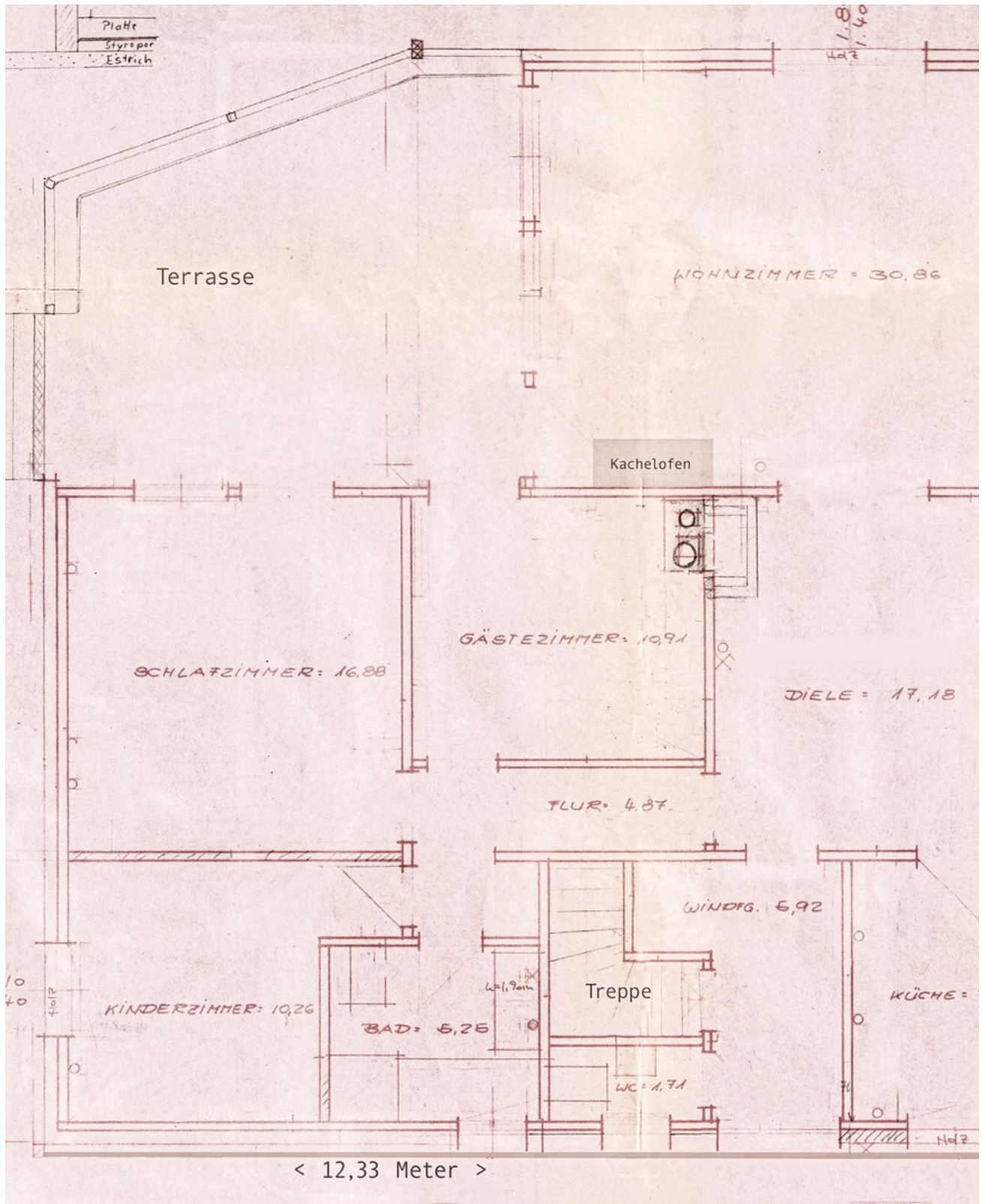
Sauna

# Exposé - Galerie



Garage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

