

Exposé

Doppelhaushälfte in Kappel-Grafenhausen

Naturnah leben: Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-398660

Doppelhaushälfte

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Kristjan Müller-Hürst

77966 Kappel-Grafenhausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahmedatum	01.04.2026
Grundstücksfläche	277,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	123,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	163,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese im Jahr 2021 erbaute, moderne Doppelhaushälfte in solider Massivbauweise bietet Ihnen auf rund 123 m² Wohnfläche und einem 277 m² großen Grundstück höchsten Wohnkomfort in ruhiger, familienfreundlicher Lage – mit gepflegtem Spielplatz in unmittelbarer Nähe.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Immobilie erstreckt sich über vier Etagen (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse mit Pergola und langlebigen WPC-Dielen
- Offene, moderne Küche mit Außenabzug, in stilvollem Schwarzblau matt / Eiche
- Praktisches Gäste-WC

Obergeschoss:

- Zwei helle Schlafzimmer mit Blick ins Grüne
- Großzügiges Tageslichtbad mit Marmor-Doppelwaschbecken, Badewanne und ebenerdiger Walk-in-Dusche
- Zusätzliches Ankleidezimmer

Dachgeschoss:

- Großes, vielseitig nutzbares Dachstudio (aktuell als Schlafzimmer genutzt)
- Kleineres Dachzimmer (derzeit Büro), mit Zugang zur Gas-Thermen-Anlage

Keller:

- Vielseitig nutzbar, z. B. als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Stauraum

Außenbereich:

Der Außenbereich ist vollständig fertiggestellt und liebevoll im mediterranen Stil angelegt. Besonders hervorzuheben ist der einladende Eingangsbereich mit edlen Travertin-Platten, der dem Haus ein exklusives und stilvolles Erscheinungsbild verleiht.

Die Terrasse mit Pergola lädt zum Entspannen ein, während der komplett eingezäunte Garten viel Sicherheit und Freiheit bietet – ideal für Kinder und Haustiere.

Ein Gerätehaus schafft zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie verfügt über zwei Stellplätze hintereinander, einer davon ist überdacht durch ein Carport.

Technische Highlights & Nachhaltigkeit:

- Photovoltaik-Anlage mit 10 kWp Leistung und 10 kWh Speicher (Huawei)
- Wallbox (Huawei) für Elektromobilität
- Gasheizung mit Solarthermie (Brötje)
- Klimaanlage auf drei Etagen (Bosch)
- BWT Entkalkungsanlage

- Glasfaseranschluss für High-Speed-Internet
- Energieeffizienzklasse A

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Kappel-Grafenhausen – Ein Ort voller Charme und Vielfalt zwischen dem Schwarzwald Freiburg und Straßburg

Kappel-Grafenhausen besticht durch seine malerische Lage in der Oberrheinischen Tiefebene und seine ideale Nähe zum Europa-Park – dem weltweit besten Freizeitpark. Jedes Jahr zieht der Ort zahlreiche Touristen an, die hier ein abwechslungsreiches Freizeitangebot erwarten. Die beiden Ortsteile Kappel und Grafenhausen begeistern mit kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten, die einen spannenden Einblick in die Region bieten.

Ein weiteres Highlight ist das angrenzende Naturschutzgebiet Taubergießen, das zu den schönsten Naturgebieten der Region zählt. Hier können Naturfreunde und Aktivurlauber auf gut ausgebauten Wander- und Radwegen die unberührte Landschaft erkunden oder eine gemütliche Bootsfahrt unternehmen, um die reiche Flora und Fauna aus nächster Nähe zu erleben.

Kappel-Grafenhausen liegt idyllisch eingebettet zwischen dem Schwarzwald, der Stadt Freiburg und der französischen Grenze bei Straßburg und ist somit der perfekte Ausgangspunkt für zahlreiche Aktivitäten. Die Region bietet eine perfekte Kombination aus Erholung, Abenteuer und Naturerlebnis.

Radfahrer und Wanderer können auf gut markierten Wegen die Umgebung erkunden, während Feinschmecker sich auf regionale Spezialitäten und badische Weine freuen dürfen.

Ob Sie sich von der wilden Romantik der Natur verzaubern lassen, aktive Erholung suchen oder sich einfach bei einem guten Glas Wein und regionalem Essen verwöhnen lassen – Kappel-Grafenhausen hat für jeden Geschmack das richtige Angebot.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hauseingang



Drohnenbild Frontansicht

Exposé - Galerie



Drohnenbild Rückansicht



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Garderobe



Blick Richtung Eingang

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohn- & Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich (1)



Wohnbereich (2)

Exposé - Galerie



Küche im EG (1)



Küche im EG (2)

Exposé - Galerie



Gäste WC im EG



Waschtisch im Gäste-WC EG



Blick von der Terasse

Exposé - Galerie



Garten



Garten (2)

Exposé - Galerie



Gerätehaus



Flur im OG

Exposé - Galerie



Waschtisch im Bad OG



Toilette im Bad OG

Exposé - Galerie



Walk-in Dusche im Bad OG



Badewanne im Bad OG

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Schlafzimmer 1 im OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 im OG (1)



Schlafzimmer 2 im OG (2)

Exposé - Galerie



Dachstudio (1)



Dachstudio (2)

Exposé - Galerie



Büro DG (1)



Büro DG (2)

Exposé - Galerie



Fitnessbereich im Keller



Blick Richtung Europapark

Exposé - Galerie



Blick Richtung Neubaugebiet

[illegible]

Seite 21/26

[illegible]

Seite 22/26

Architectural floor plan of a house with various rooms and technical specifications. The plan includes dimensions, room names, and material specifications.

Rooms and Specifications:

- DG RFB +5.44:** Dachstudio 1, DG, F = ca. 23.2 m², U = ca. 2.2 m. Laminat.
- DG FFB +5.56:** Solar, DG, F = ca. 23.2 m², U = ca. 2.2 m. Laminat.
- Flur DG:** F = 7.89 m², U = 4.32 m. Laminat.
- Technik:** DG, F = 5.90 m², U = 10.16 m. Estrich o. Belag.
- Dachstudio 2:** F = ca. 14.71 m², U = ca. 12.5 m. Laminat.
- Staircase:** BDB 1.10/3.13.
- Other rooms:** 1m I.L. ab FFB, 1.5m I.L. ab FFB, 2m I.L. ab FFB, Mittelpfette 22/28 cm, First, Solar, DFF VELUX GPL PK 08 94/140, DFF VELUX GTL SK 08 114/140, Trittstufe, RW, RR, ARK, BRH 1.02, DV 50.

Dimensions and Measurements:

- Overall dimensions: 1.15, 1.96, 94, 70, 1.20, 1.50, 1.14, 2.22, 1.76, 1.15, 40.
- Room dimensions: 1m I.L. ab FFB, 1.5m I.L. ab FFB, 2m I.L. ab FFB, 1.5m I.L. ab FFB, 1m I.L. ab FFB.
- Staircase dimensions: 1.10, 3.13.
- Other measurements: 1.15, 1.96, 94, 70, 1.20, 1.50, 1.14, 2.22, 1.76, 1.15, 40.

Technical Details:

- DFF VELUX GPL PK 08 94/140:** Skylight specification.
- DFF VELUX GTL SK 08 114/140:** Skylight specification.
- Laminat:** Flooring material.
- Estrich o. Belag:** Floor covering.
- ARK, BRH 1.02:** Structural element.
- DV 50:** Structural element.

www.ohne-makler.net/expose/398660

Architectural floor plan of a building with energy efficiency details. The plan shows a main room (Keller) with a floor area of 42.49 m² and a basement (UG) with a floor area of 6.73 m². The main room has a floor area of 161.79 m². The plan includes dimensions, room numbers, and energy efficiency labels such as 'Perimeterdämmung n. ENEC, h=60cm' and 'Deckendämmung nach ENEC'. The plan also shows a staircase (13 Stg. 19/23/23) and a room labeled 'Flur' (UG) with a floor area of 6.73 m². The plan is dated 2004 and includes a scale bar.

Perimeterdämmung n. ENEC, h=60cm
OK -0.45 (-0.20 ab GOK -0.25)
UK -1.05 (-0.80 ab GOK -0.25)

Deckendämmung nach ENEC

BRH 1.60

Lichtsacht, OK -0.03

RR

UG RFB -2.50
= 161.79 m

FFB=RFB

Keller
UG
F = 42.49 m²
U = 35.02 m
Betonboden abgezogen

10 1.05 1.10

-W 111-

UG FFB -2.38

13 Stg. 19/23/23

UG
F = 6.73 m²
U = 10.56 m
Fliesen

Flur
UG
F = 6.73 m²
U = 10.56 m
Fliesen

unter Schalter

RR

Deckendämmung nach ENEC

1

Anschluss WM mit Rücktauerschluss

WT WM

BRH 1.60

Lichtsacht, OK -0.18

RÖ

S=162,27

DDB 25/15

DDB 85/23

DDB 15/15

Perimeterdämmung n. ENEC, h=60cm
OK -0.38 (-0.20 ab GOK -0.18)
UK -0.98 (-0.80 ab GOK -0.18)

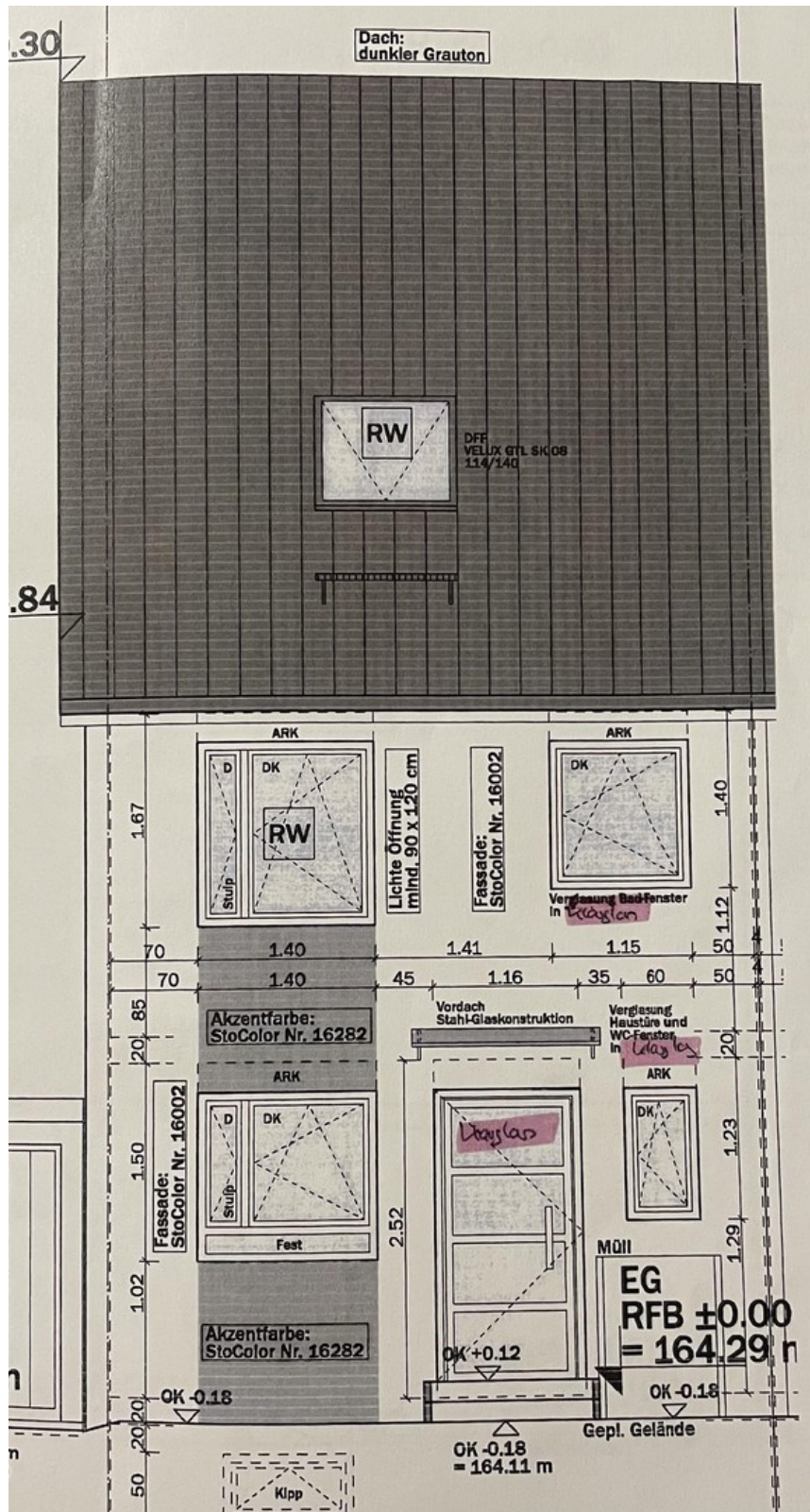
BV: Einheit: Gescho Maßstab

zur Ausführung freigegeben

2004

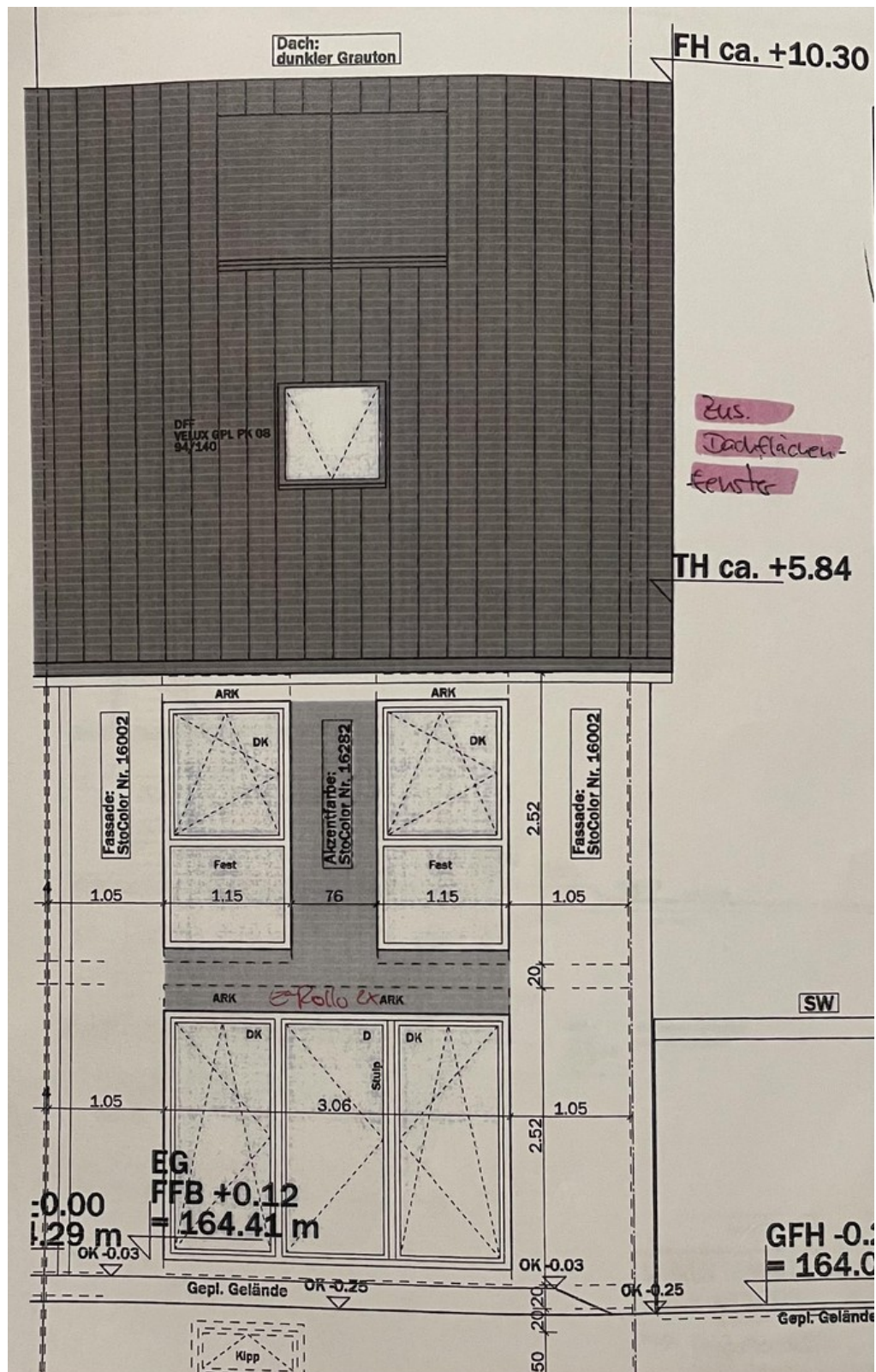
Seite 24/26

Exposé - Grundrisse



Grundriss Front

Exposé - Grundrisse



Grundriss Hinten