

# Exposé

## Villa in Grenzach-Wyhlen

### „Charmante Villa in Top-Lage von Grenzach-Wyhlen – exklusiv



Objekt-Nr. OM-419351

**Villa**

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:  
Immoworldswiss GmbH

79639 Grenzach-Wyhlen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	725,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 7 Zimmern befindet sich in bester Lage von Grenzach-Wyhlen. Die Immobilie wurde 2023 umfassend saniert und präsentiert sich heute mit einer luxuriösen, hochwertigen Innenausstattung.

Die Immobilie verfügt über zwei Vollgeschosse, ein großzügiges Grundstück von ca. 725 m<sup>2</sup> sowie eine Doppelgarage und mehrere Außenstellplätze. Das Dach des Hauses und der Garage wurde vollständig erneuert und im modernen Porsche-Design als edles Flachdach ausgeführt.

Im Innenbereich überzeugt das Objekt mit einer hochwertigen, modernen Küche, einer Fußbodenheizung, einem Kamin, neuen Fenstern im gesamten Haus inklusive Keller sowie insgesamt vier Badezimmern und einem Gäste-WC.

Das Untergeschoss wurde vollständig modernisiert und bietet zusätzliche 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ideal nutzbar als Hobbyraum, Fitnessbereich, Homeoffice oder Gästebereich.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Die komplette Einfahrt wurde 2025 neu gestaltet und mit 8 cm dicken, hochwertigen Pflastersteinen ausgestattet. Der extravagante Garten, ebenfalls 2025 neu angelegt, beeindruckt mit seiner stilvollen Gestaltung, prächtigen Olivenbäumen und einer riesigen Pergola im Garten. Zusätzlich gibt es eine weitere Pergola am Hintereingang des Hauses, die den Außenbereich perfekt ergänzt.

Das Haus ist barrierefrei zugänglich, verfügt über eine effiziente Gasheizung und ist frei nach Absprache.

Diese exklusive Villa wird direkt vom Eigentümer angeboten – ohne Maklerprovision.

Ein klarer Vorteil für jeden Käufer: maximale Transparenz

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Dieses Traumhaus befindet sich im Herzen von Grenzach-Wyhlen, einer der begehrtesten Lagen der Region. Bahnhof, Bushaltestellen, Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar – für höchsten Komfort im Alltag.

Die Bushaltestelle mit direkter Verbindung nach Basel fährt alle 15 Minuten, sodass die Schweizer Metropole schnell und unkompliziert erreichbar ist. Mit dem Auto erreichen Sie in nur ca. 10 Minuten die Innenstadt von Lörrach sowie Basel.

Die Umgebung vereint urbanes Leben mit Sport und Freizeit: Freibad, Hallenbad, Paddle Courts und Tennisanlagen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien und indoor. Die Nachbarschaft besticht durch Ruhe, Sicherheit und hohe Lebensqualität – hier genießen Sie das perfekte Zusammenspiel aus zentraler Lage, Naturverbundenheit und exklusivem Wohnkomfort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Seite Hauseingang



Keller Abgang

# Exposé - Galerie



gedeckter Sitzplatz

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

