

# Exposé

## Einfamilienhaus in Stühlingen

**Provisionsfrei\* | Modernes Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung, Smart-Home, PV-Anlage**



Objekt-Nr. **OM-426572**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **998.000 €**

Ansprechpartner:  
C. Meurer

Behaghelweg 21  
79780 Stühlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	769,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	274,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei\* Modernes und neuwertiges Einfamilienhaus/ Mehrfamilienhaus (Bewertung 1,3 Mio €) mit Einliegerwohnung, Smart-Home, Photovoltaikanlage inkl. Batteriespeicher und traumhaftem Panoramablick in Stühlingen, nur wenige Minuten von der Schweizer Grenze entfernt.

Das Haus wurde konsequent in einer sehr hochwertigen Ausstattungsqualität geplant und umgesetzt und bietet auf ca. 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnliches Wohngefühl aus moderner Architektur, großzügiger Raumwirkung und hochwertiger Materialauswahl. Die offene Bauweise mit lichtdurchfluteten Räumen, Echtholz-Eichenparkett und dem beidseitigen Holzkamin schafft eine besondere Atmosphäre und verbindet modernes Design mit Wärme und Wohnkomfort.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang. Diese eignet sich ideal zur Vermietung, als Büro, Praxis, Gästebereich oder für Mehrgenerationenwohnen.

Zusätzlich besteht bereits eine genehmigte Option zur Aufteilung in bis zu drei Wohneinheiten, wodurch das Objekt auch für Kapitalanleger oder flexible Nutzungskonzepte besonders interessant ist.

Durch die Kombination aus moderner Haustechnik, Photovoltaik mit Speicher und effizienter Wärmepumpe ist das Haus nahezu autark aufgestellt und erfüllt höchste Anforderungen an Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Zukunftssicherheit.

Das Objekt befindet sich in bevorzugter Südhanglage von Stühlingen mit freiem, unverbaubarem Panoramablick über den Ort und die umliegende Natur des Südschwarzwalds.

Die Schweizer Grenze ist in wenigen Minuten erreichbar, Zürich liegt nur ca. 45 Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Lage am Rand des Naturparks Südschwarzwald bietet eine hohe Lebensqualität und ideale Bedingungen für Naturliebhaber, Familien und Berufspendler in Richtung Schweiz.

Ausstattung:

Das gesamte Haus wurde in einer sehr hochwertigen und modernen Ausstattungslinie gebaut und bietet eine seltene Kombination aus Luxus, Technik und Effizienz.

Highlights der Ausstattung:

- Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion
- Fußbodenheizung & Kühlung in allen Etagen
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (10 kWh)
- Smart-Home-System mit vollständiger App-Steuerung
- Komplette Steuerung des Hauses von überall per Smartphone (Heizung, Licht, Rollläden, Sicherheit, etc.)
- Alarmanlage mit professionellem Kamerasystem
- Moderne Türklingelanlage/ Gegensprechanlage per Smartphone überall anrufbar und bedienbar
- Stromfilter integriert, um Störungen und Fehlsignale im System zu vermeiden
- Hochwertige Einbauküche mit Premiumausstattung
- Gaggenau-Geräte, Weinkühlschrank, Warmhalteofen, Aufschnittmaschine u. v. m.

- Offener Wohn- und Essbereich mit dreiseitigem Holzkamin

Balkon, große Terrasse und Garten

- 3 Badezimmer + Gäste-WC

- Carport sowie fünf Außenstellplätze

- Zwei Wallboxen / Ladestationen für Elektrofahrzeuge

- Glasfaseranschluss

Die Immobilie überzeugt durch ein insgesamt außergewöhnlich hochwertiges Ausstattungsniveau und einer modernsten technischen Infrastruktur, die sowohl im Alltag als auch langfristig einen erheblichen Mehrwert bietet.

Energieeffizienzklasse A+, Energieverbrauch nur ca. 30 kWh/(m²a).

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	30,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



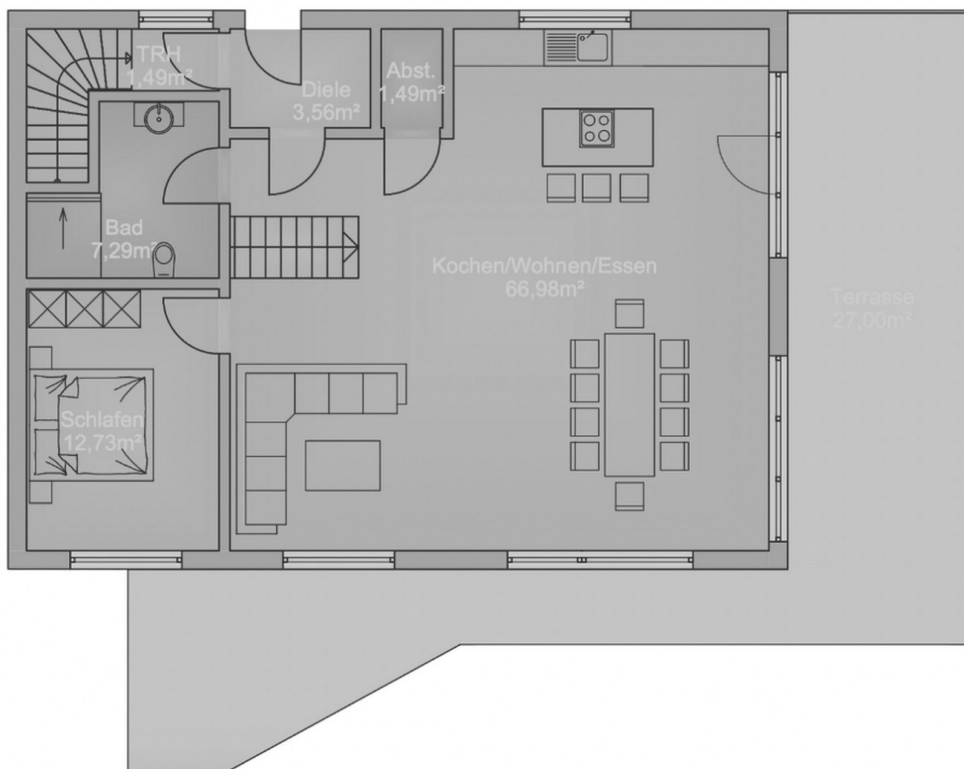
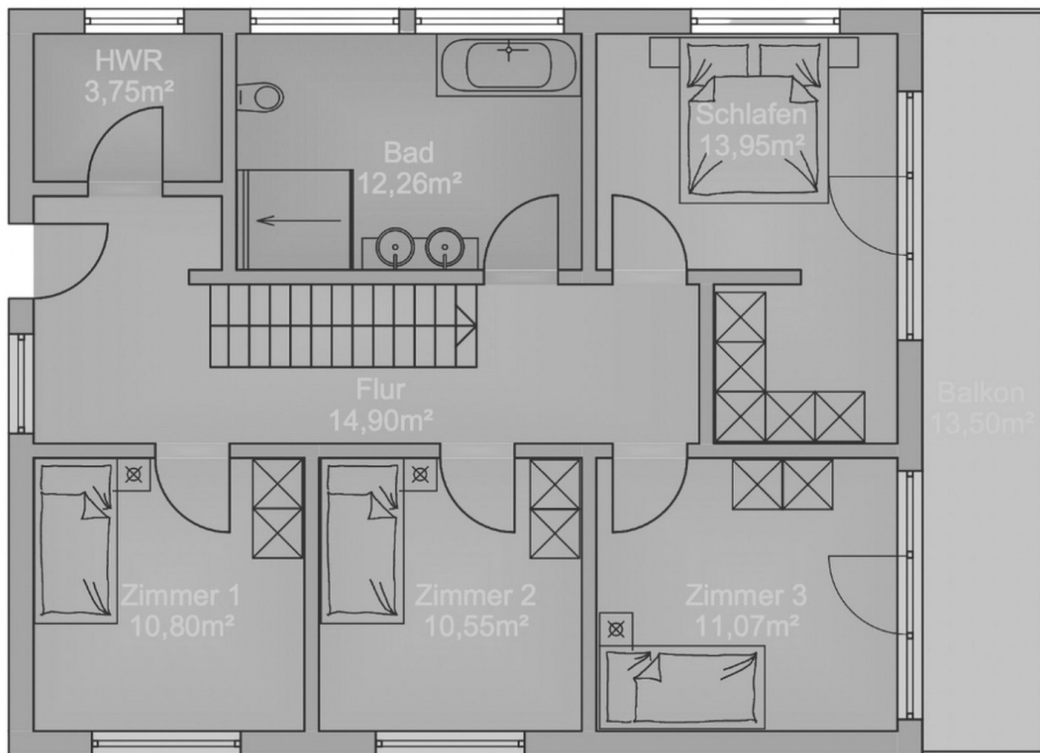
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

