

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Vogtsburg

### HAUS 3: RESERVIERT



Objekt-Nr. **OM-438915**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:  
K&G Wohnbau GmbH - Jonas Hienerwadel

Bahnhofstraße 36  
79235 Vogtsburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	199,76 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nur wenige hundert Meter hinter der Einfahrt zum Ortsteil Oberrottweil der Gemeinde Vogtsburg befindet sich das Grundstück angrenzend an den sanft plätschernden Krottenbach, wo nun dieses Neubauvorhaben mit insgesamt vier Doppelhäusern, also acht separaten Wohneinheiten realisiert wird.

Die Doppelhaushälften eignen sich ideal für junge Familien, die sehnsüchtig nach einem bezahlbaren Eigenheim in dem renommierten Winzerort am schönen Kaiserstuhl

Ausschau halten. Das hier angebotene "Haus 3" hat eine Grundstücksgröße von 199,76 m<sup>2</sup> und bieten damit neben dem Baukörper noch genügend Platz für eine Terrasse mit Garten, was zum Verweilen mit Familie und Freunden sowie Spielen für die Kinder einlädt.

Die Gebäude werden in einer modernen Stahl-Holzbauweise errichtet. Dies birgt gleich mehrere Vorteile: zunächst wird der nachhaltige KfW-40-Standard erreicht, wodurch Käufer von zinsvergünstigten Konditionen bei der Finanzierung profitieren. Hinzu kommt eine reduzierte Bauzeit, da die bereits im Werk produzierten Elemente praktisch mit dem LKW angeliefert und mit einem Kran aufgebaut werden.

Dies spart auch Kosten, was sich in den bezahlbaren Kaufpreisen widerspiegelt. Zu guter Letzt werden sich die Baukörper gerade im Vergleich zu den klassischen Holzhäusern der gängigen Fertighausanbietern einer enormen Langlebigkeit erfreuen. Das Stahlkonstrukt ist massiv. Wenn in vielen Jahrzehnten einmal eine Sanierung ansteht, können die Dämmung und deren Holzverkleidung einfach abgenommen und durch neue ersetzt werden.

Alle Häuser teilen sich die gemeinsame Hofeinfahrt. Die optionalen Carports bieten Platz für zwei Fahrzeuge, auch Fahrräder und die Mülltonnen können hier untergestellt werden. Über die breite Diele, welche gleichzeitig als Garderobe dient, gelangen Sie ins Innere Ihrer eigenen vier Wände. Rechter Hand befindet sich gleich das Gäste-WC und ein Abstellraum für Haushaltsgerätschaften.

Durch eine Tür gehend gelangen Sie direkt

ins Herzstück Ihres Zuhauses: auf über 31 qm Wohnfläche erstreckt sich der gigantische Wohn- und Essbereich, mit einer gemütlichen Helligkeit dank der bodentiefen

Fensterfront. Gleich um die Ecke befindet sich die offen gestaltete Küche in U-Form.

Dank deren Größe gibt es keine Ausreden mehr – hier kann die ganze Familie beim Kochen mit anpacken.

Über die Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Dort finden Sie drei ähnlich (9 qm -

11,5 qm) große Schlafzimmer vor. Das großzügige Raumangebot wird durch die

Verwendung ebenerdiger Gauben gewährleistet. Die Zimmer sind alle über den breiten

Flur zugänglich, ob die Nutzung durch die Kinder, als Büro oder Elternschlafzimmer

erfolgt, obliegt ihnen.

Für letztere hält der ausgebaute Dachspitz allerdings noch eine besondere Überraschung parat. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage noch das Badezimmer mit WC, Waschbecken, ebenerdiger Dusche und sogar einer Badewanne, wo es sich abends entspannen lässt, sollte

der Tag mal wieder etwas stressiger verlaufen sein. Ein großes Fenster sorgt für ausreichend Tageslicht und Lüftungsmöglichkeiten.

Über eine weitere Treppe erreichen Sie den bereits angekündigten ausgebauten Dachspitz. Auf über 15 qm Wohnfläche kann alternativ das Elternschlafzimmer eingerichtet werden, die Verwendung obliegt am Ende ganz Ihnen.

Abschließender Hinweis für Sie: Die Doppelhaushälfte ist vollständig unterkellert.

Neben dem Heizungsraum (Wärmepumpe unterstützt durch eine PV-Anlage auf dem

Dach) finden Sie hier Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie einen

separaten Kellerraum beispielsweise für Gartengerätschaften vor. Ein weiteres Zimmer

mit über 20 qm ist beheizt und verfügt über ausreichend Lichteinfall, sodass es ebenso als Zimmer und mit zur Wohnfläche zählt. Es eignet sich ideal als Hobbyraum.

## **Ausstattung**

-Nachhaltige Stahl-Holz-Bauweise im energieeffizienten KfW 40-Standard

-Fassade als Wärmedämmverbundsystem versehen mit Kalk-Zementputz

-Fußbodenheizung in allen Räumen (Luft-Wasser-Wärmepumpe)

-Große Kunststofffenster (3x verglast) mit elektrischen Aluminiumrolläden

-Zentrales Lüftungssystem in allen Räumen

-Modern gestaltetes Wohnkonzept mit offener Küche

-Bodenbelag: Parkettboden im Wohn- und Schlafbereich und 60x60 cm Fliesen im Bad

-Wandbelag: Malervlies im Wohn- und Schlafbereich und 60x30 cm Fliesen im Bad

-Zeitlose Badgestaltung mit ebenerdiger Dusche und Tageslichtfenster

-Sanitärgegenstände / Armaturen der namhaften Firmen Duravit und Hansgrohe

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## **Lage**

Oberrottweil ist ein besonders bei Familien beliebter Ortsteil, direkt angrenzend an das

Zentrum der Gemeinde Vogtsburg. Mit direktem Ausblick auf die für den Kaiserstuhl

typischen Reben gibt es in der Nachbarschaft zahlreiche Weingüter und Gasthäuser mit

renommierten Gastronomien.

Direkt in der Natur gelegen, lässt das Freizeitangebot keine Wünsche offen. Egal ob Wanderungen oder Radtouren, Verweilen auf Spielplätzen oder im örtlichen Schwimmbad, hier ist für jeden etwas dabei. Ob Musik, Sport oder Narren, hier floriert das Vereinsleben.

Dem übergeordnet verfügt die Ortschaft ebenso über eine hervorragende Infrastruktur. Vom Neubauprojekt fußläufig erreichbar ist das Ärztezentrum, der Supermarkt sowie Banken und der kleine örtliche Busbahnhof.

Sowohl Kindergarten als auch Grundschule sind in der Gemeinde vertreten, weiterführende Schulen gibt es dann in den umliegenden Kaiserstuhl-Gemeinden. Die nächste Großstadt ist Freiburg im Breisgau mit einer Entfernung von circa 20 km.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Vogelperspektive



Straßenansicht Haus 1-4

# Exposé - Galerie



Straßenansicht Haus 1-4



Innenhofansicht Haus 5-8

# Exposé - Galerie



Gartenansicht Haus 5-8



Gartenansicht Haus 5-8

# Exposé - Galerie



Innenhof



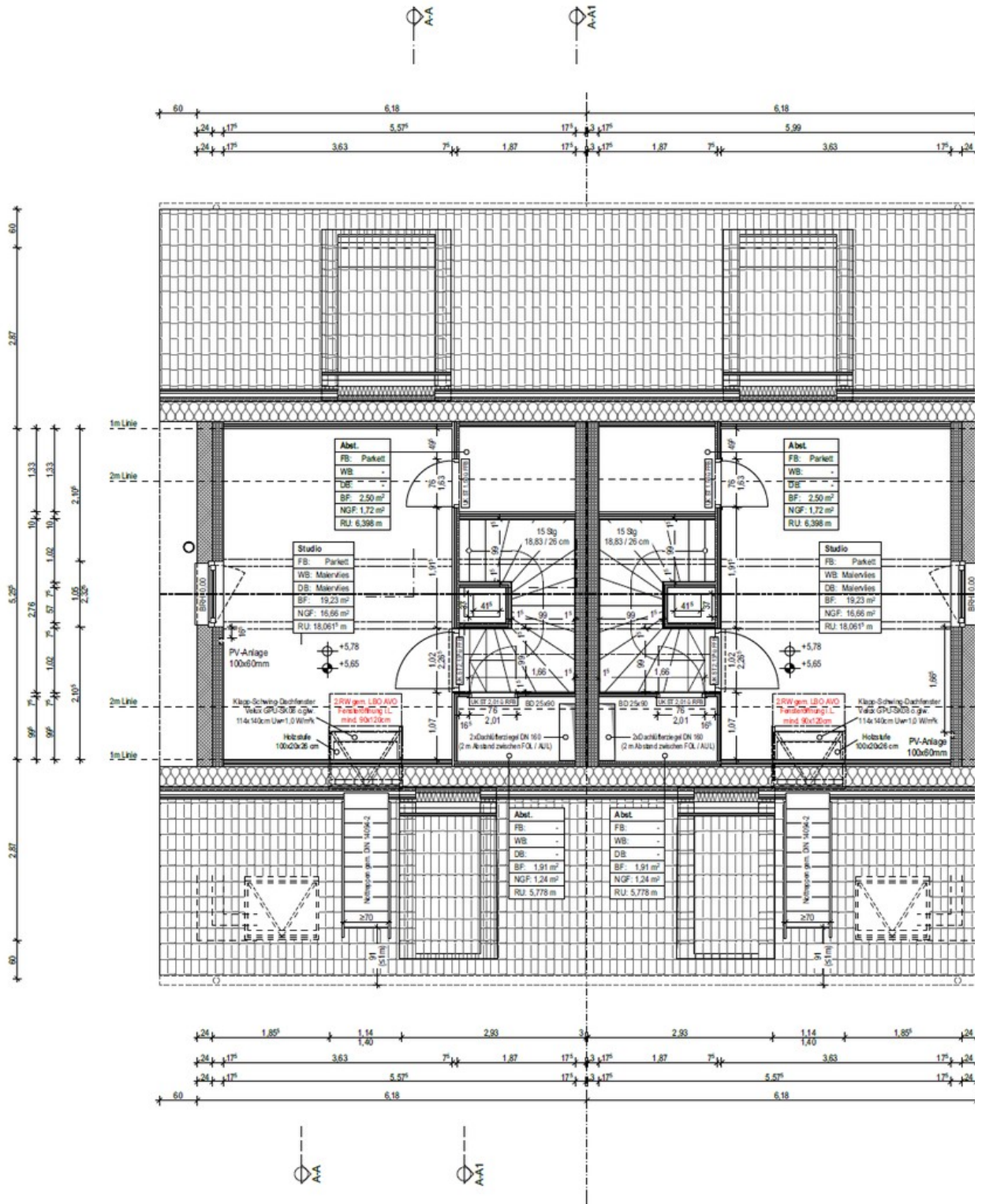
Vogelperspektive

# Exposé - Galerie



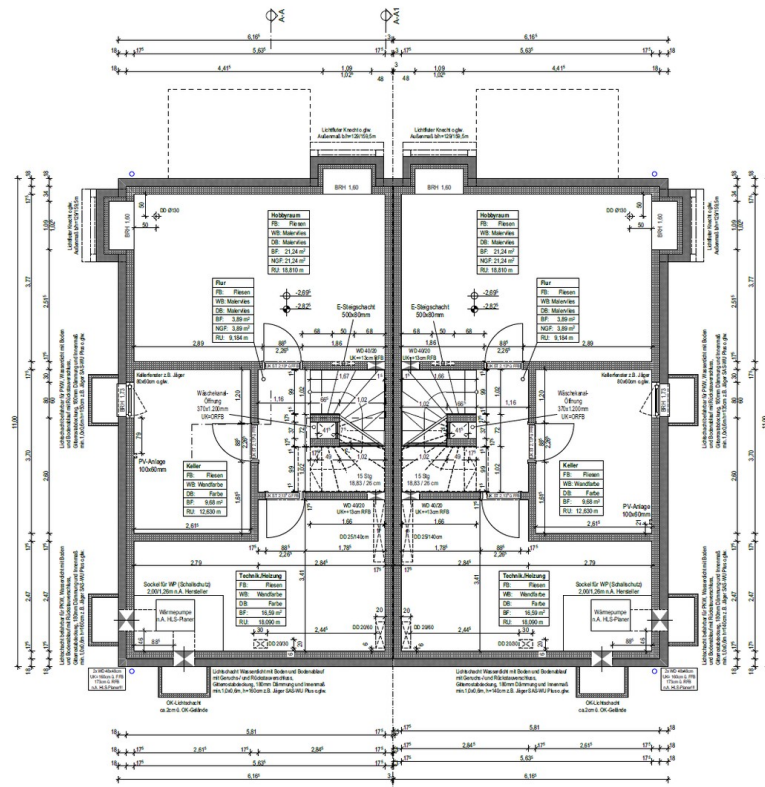
Vogelperspektive

# Exposé - Grundrisse

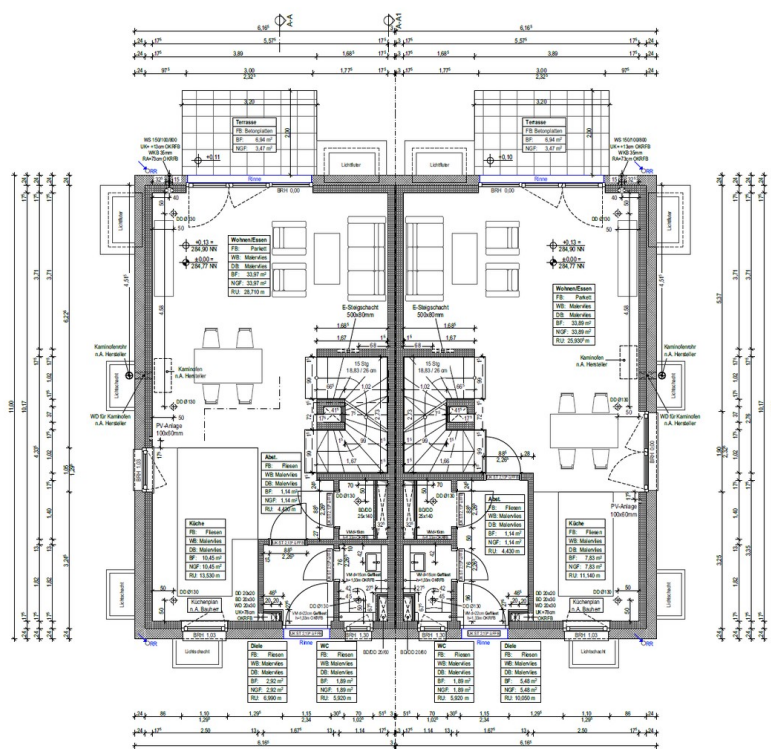


Grundriss Dachspitze

# Exposé - Grundrisse



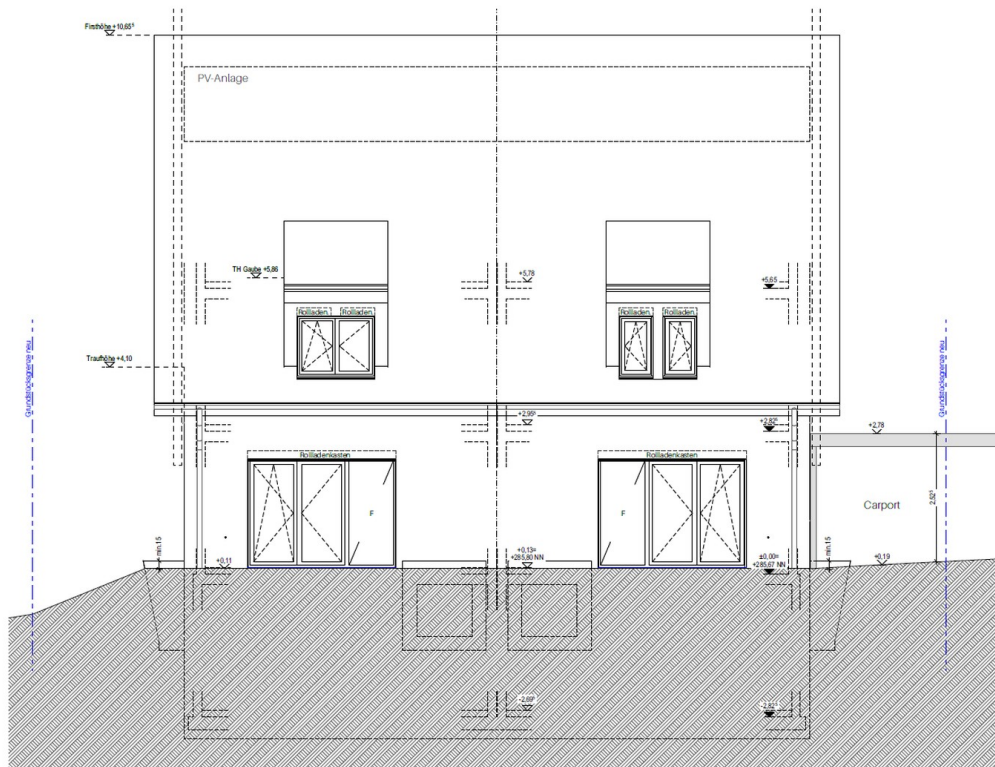
Grundriss Untergeschoss



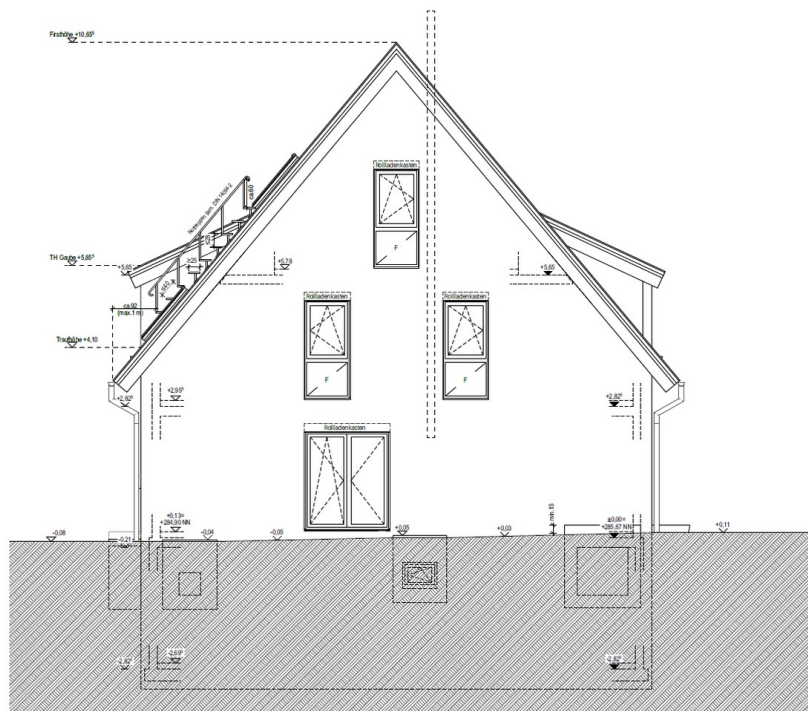
Grundriss Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Gartenansicht



Seitenansicht