

Exposé

Doppelhaushälfte in Hohentengen a.H.

Luxuriöse, neuwertige Doppelhaushälfte im modernen Landhausstil



Objekt-Nr. OM-441875

Doppelhaushälfte

Verkauf: **750.000 €**

79801 Hohentengen a.H.
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	400,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	210,00 m²	Carports	2
Nutzfläche	50,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde in hochwertiger Niedrigenergie-Massivbauweise errichtet und überzeugt durch eine klare architektonische Linie sowie ein durchdachtes Raumkonzept über drei Ebenen. Großzügige Fensterflächen sorgen im gesamten Haus für eine außergewöhnliche Lichtwirkung und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Erdgeschoss

Offenes Wohnen mit direktem Gartenzugang

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die elegant in den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich übergeht. Das Herzstück dieser Ebene bildet die hochwertige offene Markenküche mit Tresen, die Design und Funktionalität vereint.

Großzügige, raumhohe Fenster sorgen für ein besonders helles Wohnambiente und eröffnen den direkten Zugang zu den beiden Terrassen – eine nach Südosten, die andere nach Nordwesten ausgerichtet. Ein modernes Bad mit großzügiger Dusche ergänzt diese Ebene.

Obergeschoss

Private Rückzugsräume: Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und stilvollen weiß gekalkten Holzdecken.

Das elegante Badezimmer überzeugt durch seine großzügige Gestaltung: Doppelwaschtisch, bodengleiche begehbare Dusche, komfortable Badewanne und separat abgetrennte Toilette. Eine charmante Gaube sorgt für außergewöhnlich viel Tageslicht.

Voll ausgebautes Souterrain

Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Das vollständig ausgebaute Souterrain eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Zwei großzügige Räume mit großen Fenstern und viel Tageslicht eignen sich ideal als Homeoffice, Praxisräume, Atelier, Fitnessbereich oder vollwertige Einliegerwohnung.

Dank der guten Belichtung handelt es sich um vollwertig nutzbaren Wohnraum. Ergänzt wird diese Ebene durch einen separaten Technik- und Hauswirtschaftsraum.

Einliegerwohnung mit minimalem Aufwand realisierbar:

Das gesamte Untergeschoss lässt sich durch das Einziehen von lediglich zwei kleinen Trockenbauwänden im Erdgeschoss-Flur sowie das Einbringen von zwei Türen vollständig und baulich sauber abtrennen – ohne große Umbauarbeiten. Sämtliche Voraussetzungen sind bereits geschaffen: Die Küchenanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) sind im Untergeschoss bereits verlegt, und die Hausinstallation ist für unabhängige Stromzähler vollständig vorgerüstet. So entsteht bei Bedarf eine völlig autarke Einliegerwohnung – ideal für Eltern, erwachsene Kinder oder zur Vermietung.

Energieeffizienz

Die Doppelhaushälfte wurde in Niedrigenergie-Massivbauweise errichtet. Hochwertige Poroton-Ziegel, ausgezeichnete Dämmung sowie dreifach verglaste Holzfenster sorgen in Kombination mit der modernen Wärmepumpe für hervorragende Energiewerte.

Trotz der großzügigen Wohnfläche von rund 210 m² liegen die jährlichen Heizkosten bei lediglich etwa 1.400 €.

Für den nächsten Schritt zur Energieautarkie ist das Haus bereits vorbereitet: Leerrohre für eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach sind bereits installiert, sodass eine PV-Anlage ohne aufwendige Kernbohrungen oder Nachinstallationen ergänzt werden kann.

Garten & Außenbereich

Das rund 400 m² große Grundstück ist geschmackvoll und zugleich pflegeleicht angelegt. Die beiden Terrassen erweitern den Wohnbereich ins Freie. Ein Carport für zwei Fahrzeuge sowie ein abschließbarer Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte runden das Außenkonzept ab.

Ausstattung

Sorgfältig ausgewählt – hochwertig bis ins Detail

- italienische Feinsteinzeugfliesen im gesamten Haus
- Fußbodenheizung in allen Räumen – individuell regulierbar
- 3-fach verglaste Holzfenster mit elektrischen Außenrollläden
- Energieeffiziente Wärmepumpenheizung
- Glasfaseranschluss für High-Speed-Internet
- Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Armaturen von Hansgrohe
- Zwei Terrassen mit Südost- und Nordwest-Ausrichtung
- Pflegeleicht angelegter Garten
- Zwei Carport-Stellplätze
- Abschließbarer Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte
- Stufenloser Zugang · Gäste-WC im EG · Einliegerwohnung mit minimalem Aufwand realisierbar
- Vorgerüstet für unabhängige Stromzähler · Küchenanschlüsse im UG bereits verlegt
- Leerrohre für PV-Anlage auf dem Dach bereits installiert

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Leben zwischen Natur und Metropole

Hohentengen am Hochrhein ist eine der schönsten Gemeinden im Landkreis Waldshut – malerisch direkt am Rhein gelegen, wo die Stille des Schwarzwalds auf die Weite der Schweizer Alpen trifft. Die knapp 4.000 Einwohner zählende Gemeinde vereint ein lebendiges Dorfleben mit einer außergewöhnlichen Naturkulisse: Der Rhein als mächtiger Strom vor der Haustür, weite Wiesen und Wälder ringsum – und bei guter Sicht ein atemberaubender Blick auf das Schweizer Alpenpanorama.

Die unmittelbare Nähe zu den Schweizer Grenzübergängen Kaiserstuhl und Wasterkingen macht Hohentengen besonders attraktiv für internationale Pendler: Der Flughafen Zürich ist in rund 25 Minuten erreichbar, das Stadtzentrum Zürich in ca. 35 Minuten. Wer in der Schweiz arbeitet und in Deutschland wohnen möchte, findet hier eine der besten Lagen im gesamten Hochrheingebiet.

Infrastruktur vor Ort:

Kindergärten · Gesamtschule

Supermärkte · Metzger · Apotheke

Freibad direkt am Rhein

Sportanlagen & Freizeitmöglichkeiten

Außergewöhnlich hohe Lebensqualität

Ärzte · Zahnärzte · Apotheke

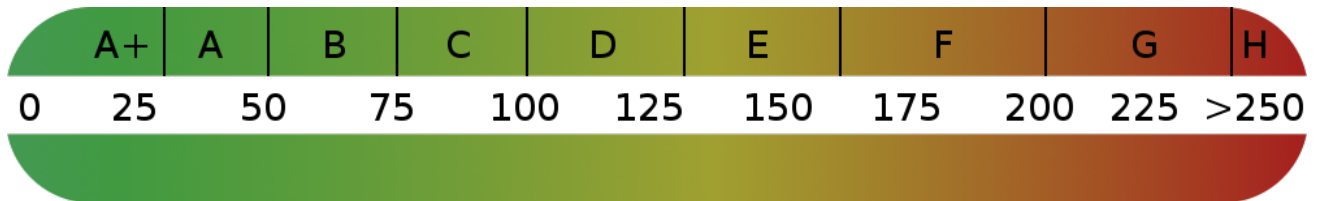
☕ Café · Restaurants

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Blick auf beide Terrassen



Blick auf den vorderen Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Offene Küche / Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohn / Esszimmer



Wohn / Esszimmer

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Treppe / Flur 1. OG



Badezimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Lichthof eines Zimmers UG