

Exposé

Einfamilienhaus in Bad-Bellingen

WeberHaus – Individuell geplantes KfW-40-Plus Designhaus mit Einliegerwohnung & Photovoltaik



Objekt-Nr. OM-443572

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.299.000 €**

79415 Bad-Bellingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	790,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	245,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	38,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

WeberHaus – Zukunft Wohnen: Individuell geplantes KfW-40-Plus Designhaus mit Einliegerwohnung & Photovoltaik in Bestlage von Bad Bellingen

Nachhaltig. Hochwertig. Technologisch durchdacht.

In begehrter Lage von Bad Bellingen vereint dieses individuell geplante Einfamilienhaus moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und exklusive Ausstattung. Kein Standardobjekt, sondern ein durchdachtes Zuhause mit Charakter – inklusive optionalem Erker für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ob als Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie bietet maximale Flexibilität und Zukunftssicherheit.

Eckdaten

Ca. 245 m² Wohnfläche (Haupthaus, 3 Ebenen)

Einliegerwohnung ca. 58 m², voll ausgestattet

Grundstück ca. 790 m²

Keller ca. 96 m²

KfW-40-Plus Standard

Photovoltaik (ca. 7 kWp) + Batteriespeicher

Großraumgarage + 2 Stellplätze

Energie & Technik

Holzständerbauweise (sehr gute Dämmung & Raumklima)

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Lüftungsanlagen (separat für Einliegerwohnung)

Multisplit-Klimaanlage (erweiterbar)

Elektrische Jalousien (Haupthaus)

CAT-7 Netzwerk (bis 10 Gbit)

Homeway-System für flexible Mediennutzung

Außenkameras

Wohnen & Komfort

Großzügige Fensterflächen & sehr helles Wohngefühl

3-fach verglaste Fenster, überwiegend mit Fliegengittern

4 Zimmer, 3 Badezimmer

Balkon & direkter Gartenzugang

Barrierearme Erschließung

Einbauschränke & Möbel teilweise inklusive

Dachboden als zusätzlicher Stauraum

Badezimmer (OG – Wellnessbereich)

Whirlpool-Badewanne
Bodengleiche Dusche
Großes Dachfenster
Bluetooth-Soundbar
Nachtlicht mit Bewegungsmelder
Viega Reinigungssystem in allen WCs
Küche (inklusive)Nolte
Granit-Arbeitsplatte
BORA Kochfeld mit integriertem Abzug
Hochwertige Bosch-Geräte (Backofen, Dampfgarer, Kombigerät, Kaffeemaschine)
Side-by-Side Kühlschrank
Einliegerwohnung
Ca. 58 m², separater Zugang
Küche, Fußbodenheizung, Lüftung
Spanndecken (modernes Design)
Separate Anschlüsse & Vorbereitung für eigenen Stromzähler
→ Ideal zur Vermietung oder als Büro
Außenbereich
Großes Grundstück mit Gestaltungspotenzial
Vorbereitung für Pool (Strom + Abwasser)
Garage & Stellplätze direkt am Haus

Ausstattung

Dieses Haus überzeugt durch eine durchdachte, hochwertige Ausstattung sowie moderne Technik, die Komfort, Energieeffizienz und Zukunftssicherheit optimal miteinander verbindet.

Die Bauweise in Holzständerkonstruktion sorgt für hervorragende Dämmwerte und ein angenehmes Raumklima. Der KfW-40-Plus Standard in Kombination mit einer Photovoltaikanlage und Batteriespeicher ermöglicht eine nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung.

Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme, ergänzt durch kontrollierte Lüftungsanlagen, die ein dauerhaft angenehmes Wohnklima gewährleisten. Eine moderne Multisplit-Klimaanlage bietet zusätzlichen Komfort und ist flexibel erweiterbar.

Die digitale Infrastruktur ist auf dem neuesten Stand: CAT-7 Netzwerkverkabelung sowie ein Homeway-System ermöglichen Highspeed-Internet und flexible Multimedia-Nutzung in allen Räumen.

Hochwertige 3-fach verglaste Fenster, überwiegend mit Fliegengittern ausgestattet, sowie elektrische Jalousien im Hauptbereich unterstreichen den gehobenen Standard. Außenkameras sorgen für zusätzliche Sicherheit.

Im Innenbereich überzeugt das Haus durch zahlreiche Details: maßgefertigte Einbauschränke, eine integrierte Garderobenlösung

Die hochwertige Einbauküche (Nolte) mit Granit-Arbeitsplatte, BORA Kochfeldsystem und Premium-Einbaugeräten von Bosch lässt keine Wünsche offen und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Badezimmer im Obergeschoss mit Whirlpool-Badewanne, bodengleicher Dusche, großem Dachfenster sowie integrierter Soundlösung und intelligentem Lichtsystem.

Die separate Einliegerwohnung ist vollständig ausgestattet, verfügt über eigene Technik und Anschlüsse und bietet durch ihre Möblierung und den separaten Zugang maximale Flexibilität – ideal zur Vermietung oder als Büro.

Der Außenbereich punktet mit einem großzügigen Grundstück, vorbereiteter Infrastruktur für eine mögliche Poolanlage sowie einer großen Garage und zusätzlichen Stellplätzen.

Fazit:

Ein Haus, das durch Qualität, durchdachte Ausstattung und moderne Technik überzeugt – ideal für alle, die nachhaltig und komfortabel wohnen möchten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ausstattung & Highlights vorab:

Die Immobilie wird inklusive der beschriebenen Einbauküchen (2 Küchen)

Die Einliegerwohnung bietet zusätzliches Potenzial zur Vermietung oder individuellen Nutzung. Die Vorbereitung für einen separaten Stromzähler ist bereits vorhanden.

Ein Energieausweis liegt vor und kann bei einer Besichtigung selbstverständlich eingesehen werden.

Hinweise für Interessenten:

Bitte beachten Sie, dass ich nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) berücksichtigen kann.

Zum Schutz der Privatsphäre und zur effizienten Terminplanung werden Besichtigungstermine bevorzugt an Interessenten mit bereits geklärter Finanzierung vergeben. Ein entsprechender Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis ist willkommen.

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen von mir erstellt. Sie dienen einer ersten Übersicht. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Lage

Bad Bellingen liegt im sonnenverwöhnten Markgräflerland und zählt zu den attraktiven Wohnlagen im Südwesten Deutschlands. Die Gemeinde vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung und hoher Lebensqualität.

Umgeben von Weinbergen, Rheinauen und einer idyllischen Landschaft bietet der Ort vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Spaziergänge, Radtouren oder entspannte Stunden in der Natur beginnen direkt vor der Haustür.

Ein besonderes Highlight ist die überregional bekannte Balinea Therme, die für Wellness und Entspannung auf hohem Niveau steht.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztehaus, Kindertagesstätten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Ort.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Lörrach, Weil am Rhein und Basel. Besonders die Nähe zur Schweiz und zu Frankreich macht Bad Bellingen auch für Pendler und international orientierte Käufer äußerst attraktiv.

Fazit:

Bad Bellingen bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und moderner Infrastruktur – eingebettet in eine der schönsten Regionen des Dreiländerecks.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	9,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnzimmer_EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_EG



Wohnzimmer_Erker_EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_EG



Büro_Zimmer_EG

Exposé - Galerie



Bürozimmer_EG



Bad_EG

Exposé - Galerie



Bad_EG



Garderobe_EG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich_EG



Eingangsbereich_EG

Exposé - Galerie



Bad_Dachgeschoss



Bad_Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Bad_Dachgeschoss



Bad_Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_Eltern_DG



Balkon_DG

Exposé - Galerie

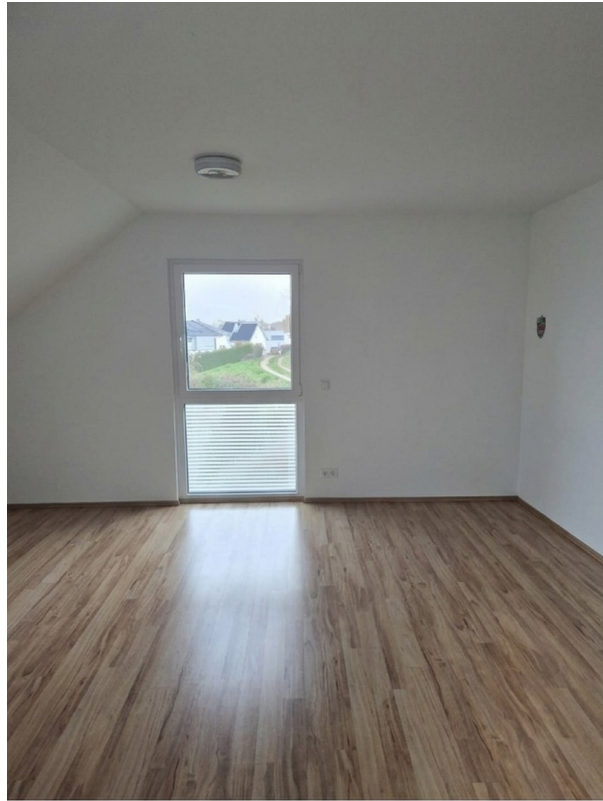


Schlafzimmer_Eltern_DG



Gästezimmer_DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer_DG



Kinderzimmer_DG

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung_Sep_Eingang



Einliegerwohnung_Sep_Eingang



Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung

Exposé - Galerie

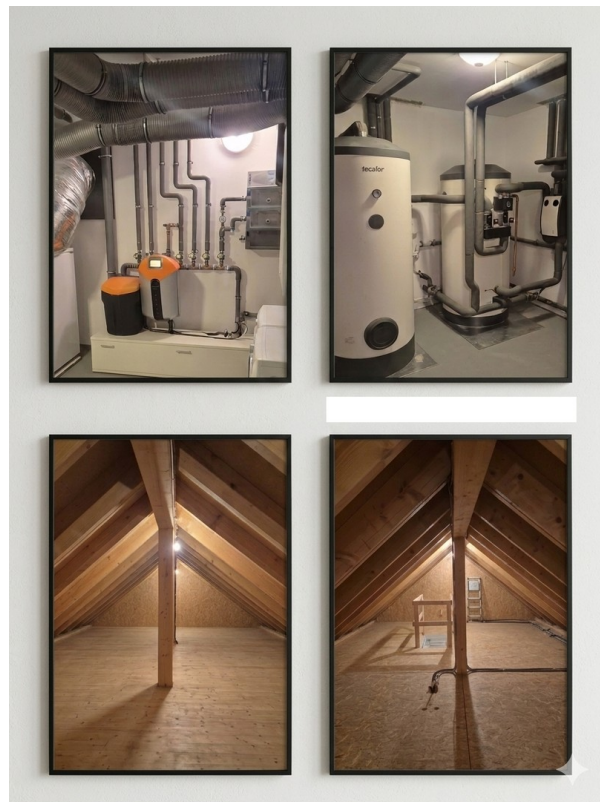


Einliegerwohnung



Einliegerwohnung_Bad

Exposé - Galerie



Technikraum + Dachboden



Technikraum_UG

Exposé - Galerie



Technikraum_UG



Batteriespeicher PV_UG

Exposé - Galerie



Lüftung_Zehnder_UG



JUDO i-soft_Enthärtungsanlage



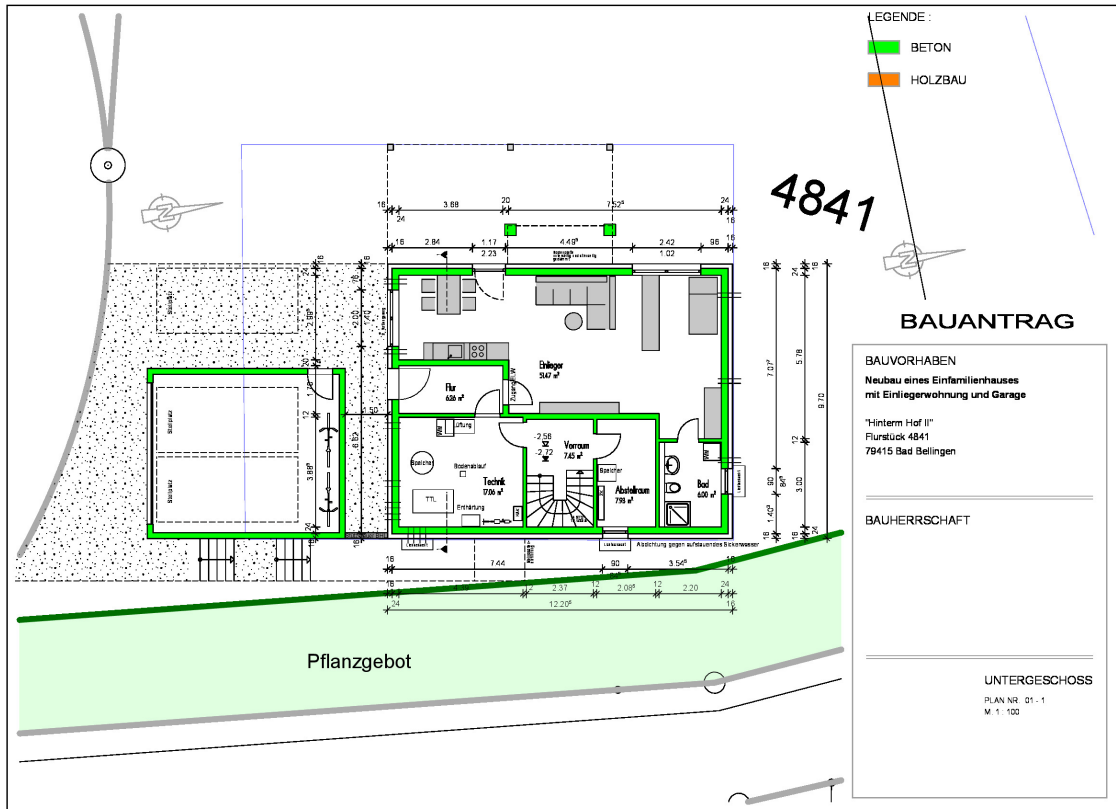
Elektro

Exposé - Galerie

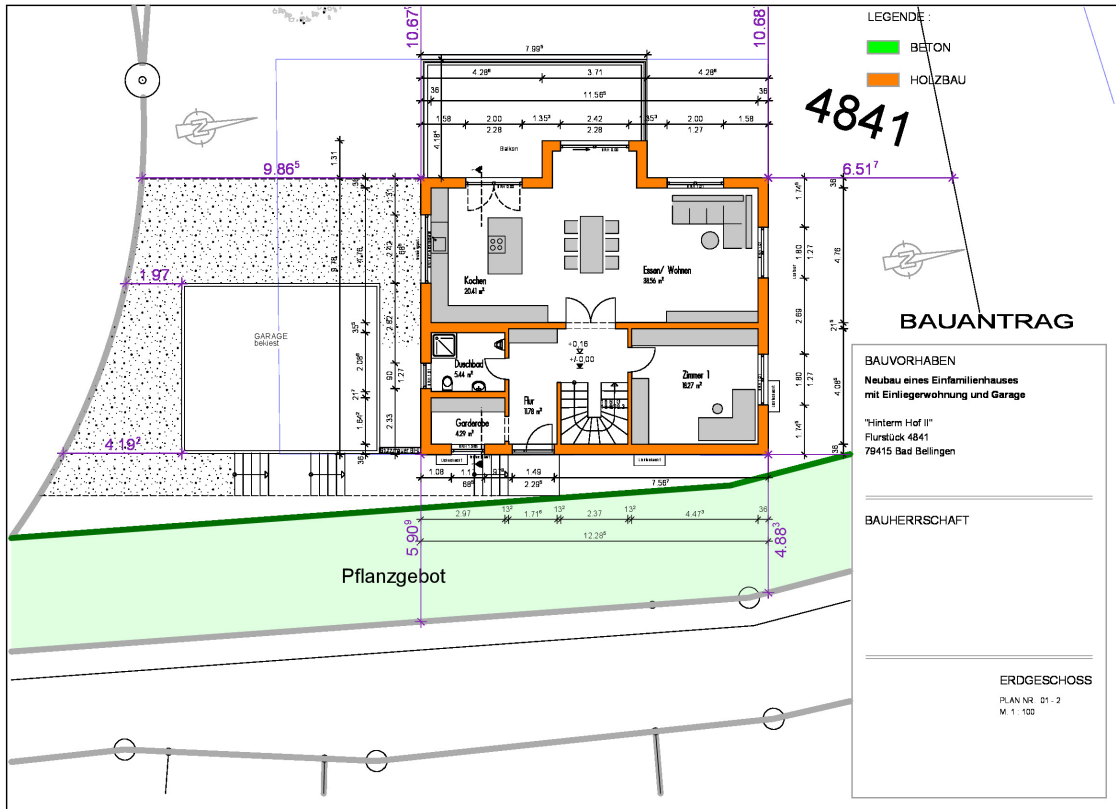


UG_Keller_Eingang

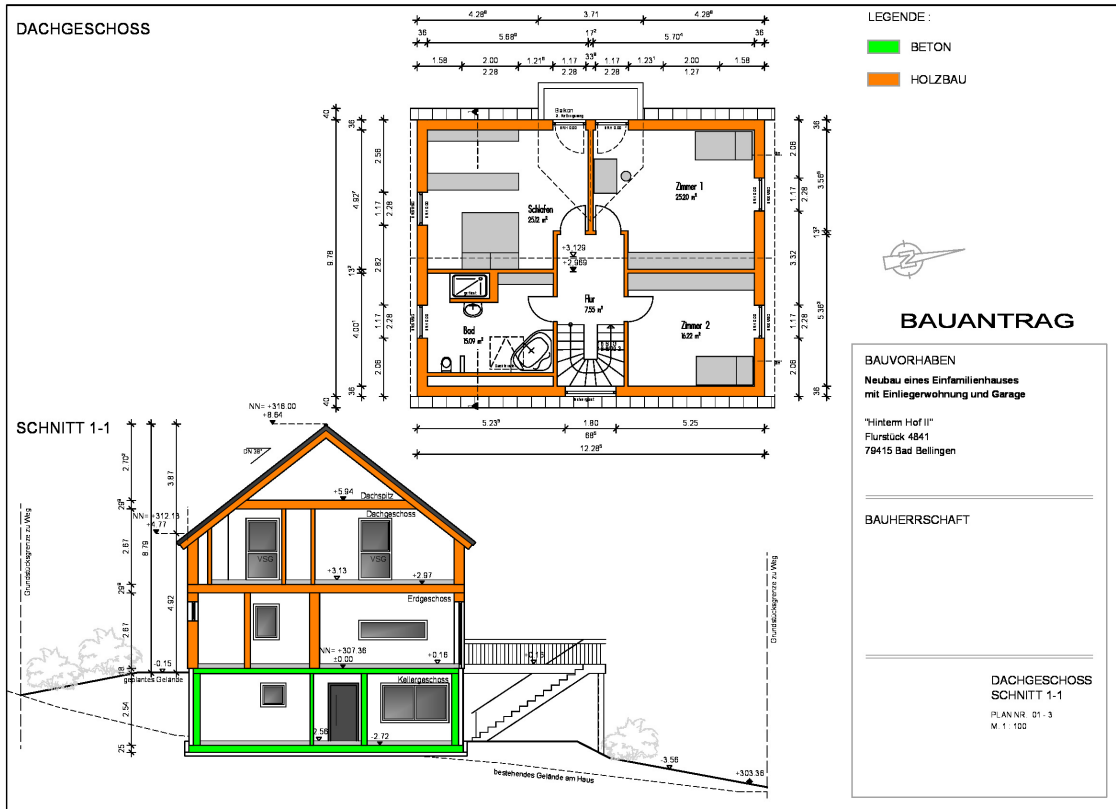
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

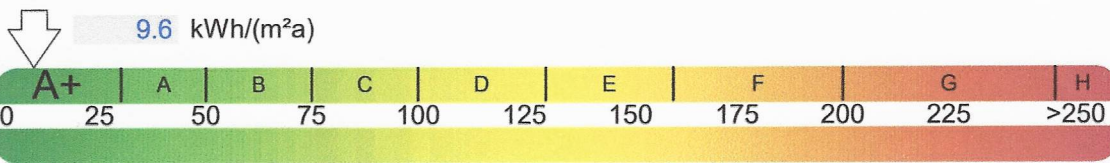
1. Energieausweis

Effizienzlevel

Grundvariante optimiert

CO₂-Emissionen **5.9** [kg/(m²*a)]

Endenergiebedarf



Primärenergiebedarf

- Passivhaus
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt Wohngebäude
- MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert