

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Steinen

**Neuwertige, energieeffiziente Doppelhaushälfte mit Dachterrasse nahe Basel | provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-458551**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **869.000 €**

Ansprechpartner:  
Tommy Dückmann

79585 Steinen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	164,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neuwertige Doppelhaushälfte (BJ 2020) mit PV-Speicher, Wärmepumpe & Smart Home in ruhiger Sackgassen

In ruhiger, nicht einsehbarer Sackgassenlage von Steinen präsentiert sich diese 2020 in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte im KfW-55-Standard.

164 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 25 m<sup>2</sup> Heimkinoanlage im Untergeschoss (2,5m Deckenhöhe) bieten großzügigen, klar strukturierten Wohnraum auf vier Ebenen.

Die Immobilie verbindet energieeffiziente Technik, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Infrastruktur – ideal für Grenzgänger Richtung Basel sowie Familien.

Energie & Technik – nachhaltig und zukunftssicher

- KfW-55 Standard
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage (7,4 kWp Peak)
- 5,9 kWh nutzbarer Speicher
- Notstromfunktion (automatische Umschaltung bei Stromausfall)
- Smart-Home-Steuerung (Heizung, Licht, PV-Management inkl. intelligenter Speicherladung bei Tarifschwankungen)
- Jahresstromverbrauch gesamt ca. 6.400 kWh
- Autarkiegrad ca. 50 %
- Einspeisung über ED Netze (Inbetriebnahme 2023)

Die Kombination aus Wärmepumpe und PV-Speicher reduziert laufende Energiekosten erheblich und bietet ein hohes Maß an Unabhängigkeit.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Großzügige Landhausküche mit viel Arbeits- und Stauraum
- Dreiseitig einsehbarer, gemauerter Glaskamin
- Gäste-WC
- Deckenhöhe 2,50 m
- Fliesenboden

Obergeschoss

- Drei Schlafzimmer
- Großzügiges Familienbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Korkboden in Eichenoptik

Dachgeschoss

- Studio-Masterbereich ohne Dachschrägen (Flachdach)

- Einbauschränk
- Eigenes Bad
- Zugang zur 18 m<sup>2</sup> Panorama-Terrasse (Süd-Ausrichtung)
- Korkboden in Eichenoptik

Untergeschoss

- 25 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauter Hobbyraum (Heimkino, 2,50 m Deckenhöhe)
- Technik- und Hauswirtschaftsraum
- Nutzfläche gemäß Bauunterlagen

Außenbereich

- Grundstück: 156 m<sup>2</sup>
- 16 m<sup>2</sup> Terrasse (Süd)
- 22 m<sup>2</sup> Rasenfläche (sonnig) + Beet
- Natürliche Verschattung durch Baumbestand
- Massive Glas-Pergola
- Beton-Carport
- Gepflegte Außenanlage

Pflegeleicht, funktional und dennoch mit privater Atmosphäre.

## Ausstattung

- Baujahr 2020
- Massivbauweise
- Zwei vollwertige Bäder + Gäste-WC
- 2,50 m Deckenhöhe
- Smart-Home-System
- Vorbereitung für elektrische Rollläden
- Glasfaseranschluss vorbereitet (aktuell 250 Mbit-Leitung)

---

Zustand

Neuwertiger Gesamtzustand.

Kleine Setzrisse vorhanden, optisch unauffällig.

Kein Investitionsstau.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Zusammenfassung

Eine technisch durchdachte, energieeffiziente und moderne Immobilie in ruhiger Lage mit hervorragender Infrastruktur.

Ideal für Familien oder Grenzgänger, die ein neuwertiges Haus ohne Bau- und Kostenrisiko suchen.

Verfügbarkeit nach Vereinbarung.

Privatverkauf - provisionsfrei

## **Lage**

- Ruhige Sackgasse ohne Durchgangsverkehr
- 5 Gehminuten zu Schule und Kindergarten
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig
- Bahnhof Steinen in ca. 10 Minuten erreichbar
- Basel mit SBB oder PKW in ca. 25 Minuten
- Das neue Zentralklinikum des Landkreises Lörrach (Eröffnung 2027) befindet sich in ca. 3 km Entfernung

Die Lage eignet sich besonders für Berufspendler in die Schweiz.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Dachterasse

# Exposé - Galerie



Dachterasse



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



PV-Anlage

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Eingang

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Treppe

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gäste- / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Büro



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Studio / Schlafzimmer



Ausgang Dachterasse

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Hobbyraum

# Exposé - Galerie



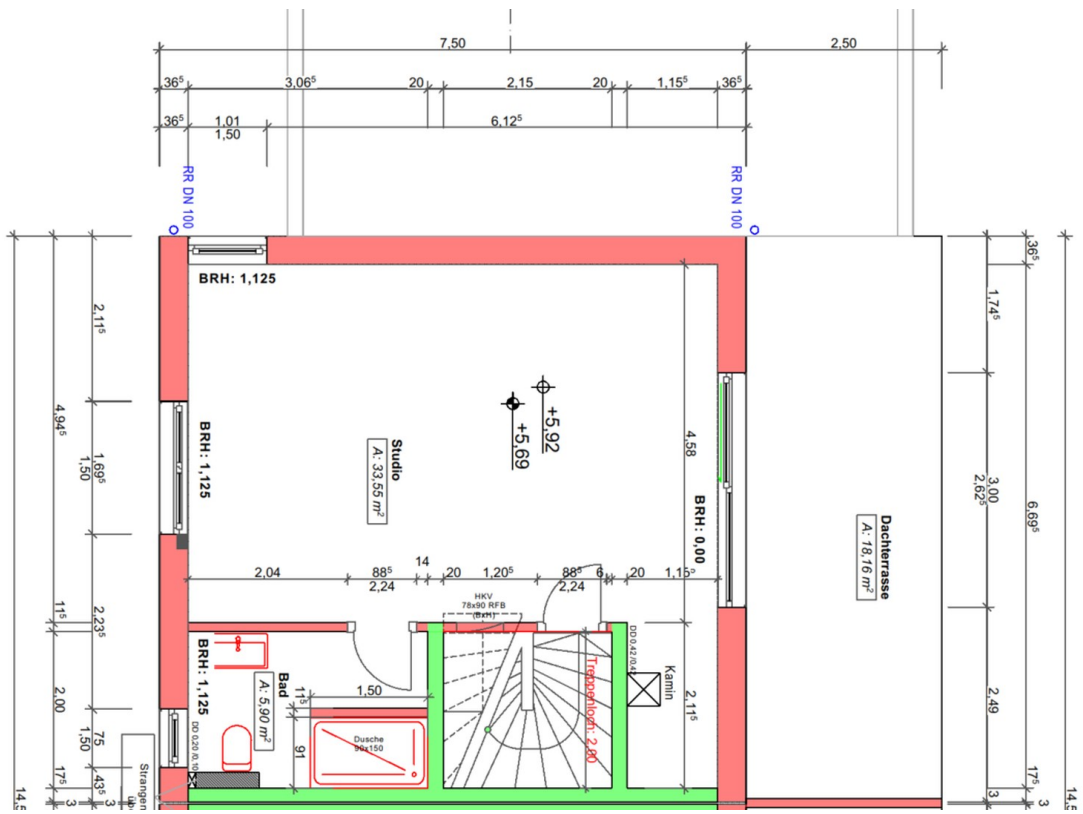
Heimkino



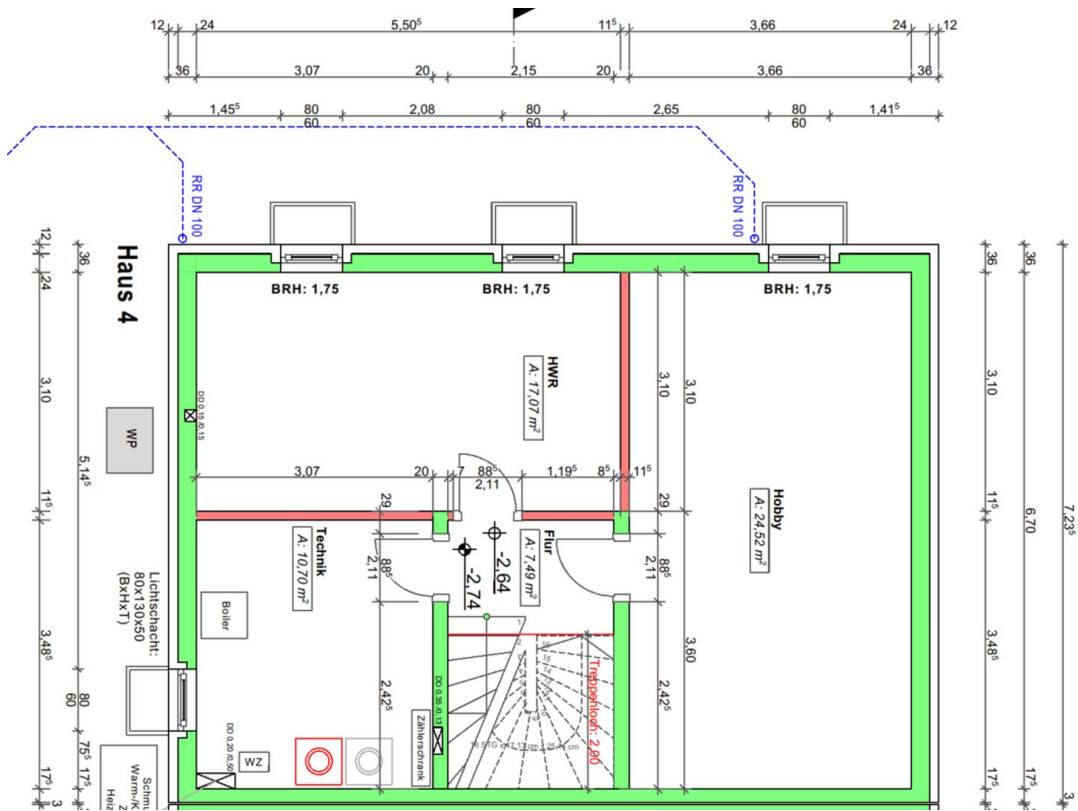
Technik / HWR



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Keller

