

Exposé

Doppelhaushälfte in Steinen

**provisionsfrei | Energieeffiziente Doppelhaushälfte inkl.
Dachterrasse Grenznah BJ 2020**



Objekt-Nr. **OM-458551**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Tommy Dückmann

Hebelstr.
79585 Steinen
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2020 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 156,00 m ² | Zustand | Neuwertig |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 5,50 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 164,00 m ² | Carports | 1 |
| Nutzfläche | 260,00 m ² | 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 m² Wohnfläche zzgl. 25 m² 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 m² Panorama-Terrasse (Süd-Ausrichtung)
- Korkboden in Eichenoptik

Untergeschoss

- 25 m² wohnlich ausgebauter Hobbyraum (Heimkino, 2,50 m Deckenhöhe)
- Technik- und Hauswirtschaftsraum
- Nutzfläche gemäß Bauunterlagen

Außenbereich

- Grundstück: 156 m²
- 16 m² Terrasse (Süd)
- 22 m² 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 ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht



Dachterasse

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



PV-Anlage



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

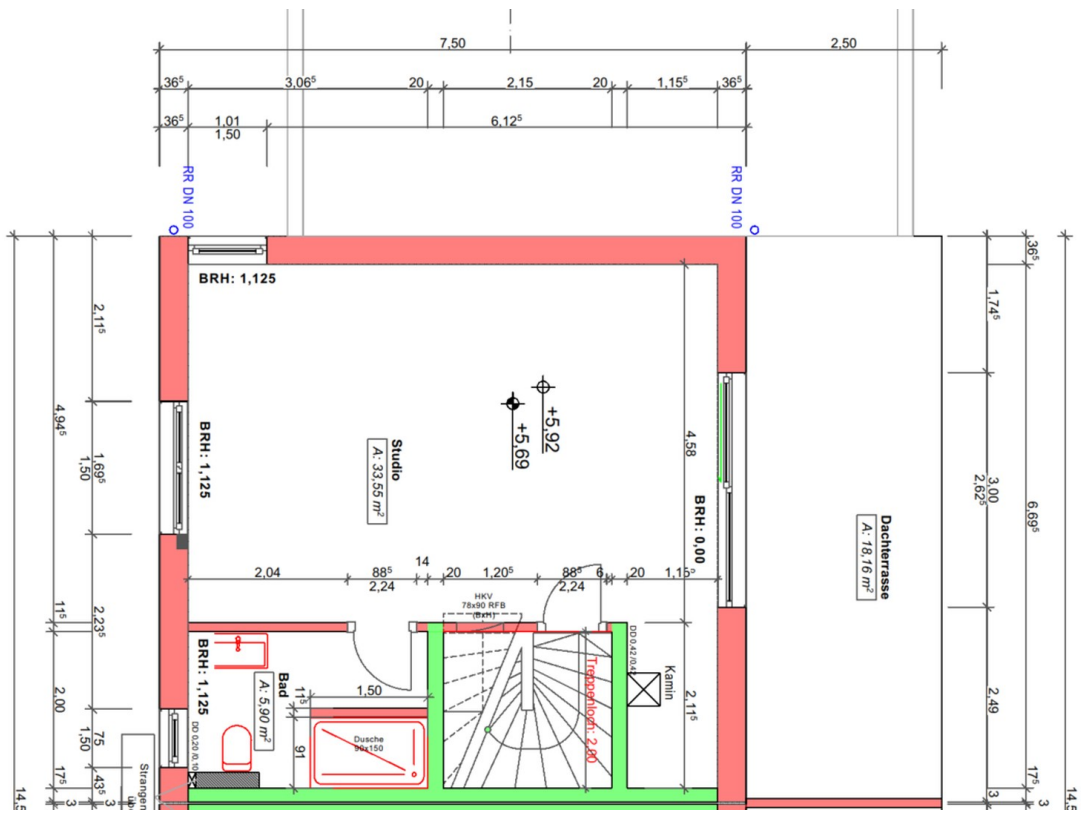


Heimkino

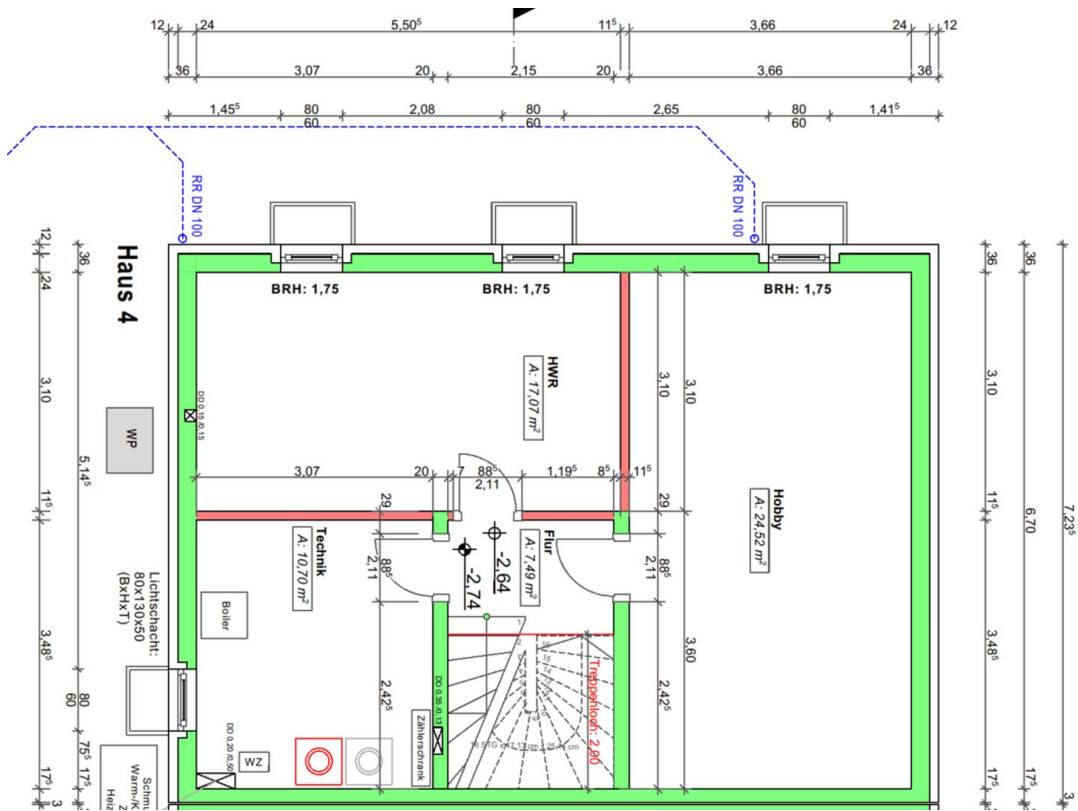


Technik / HWR

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Keller