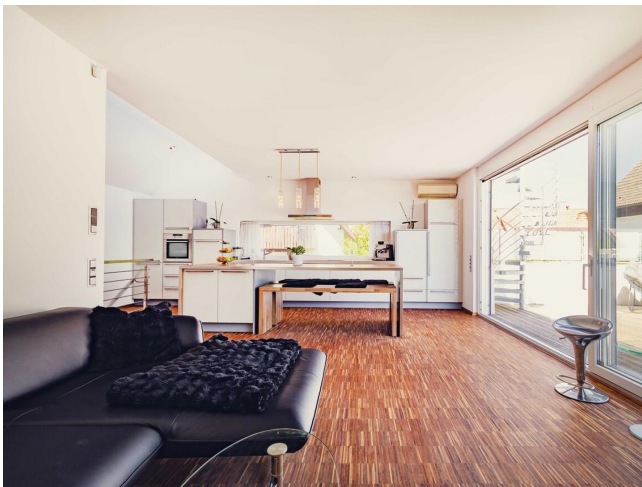


Exposé

Einfamilienhaus in Schallstadt

*** Excl. Loft-Penthouse - EFH - Traumlage - große Terrassen - von privat - FR-Süd**



Objekt-Nr. **OM-463377**

Einfamilienhaus

Verkauf: **725.000 €**

79227 Schallstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	188,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	146,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes EFH ** Bauhaus Style - exclusives Loft ** Penthouse in traumhafter Lage **
Neues Gründach ** 2 Terrassen ** kleines Grundstück ** Garage

Kein Keller, viel Nutzfläche, offiziell ein freistehendes EFH auf Grundstücksgrenze gebaut mit Gartennutzung und 3 Terrassen dh. eher pflegeleichtes Penthouse/ Lofthaus anzusehen! Das Dach mit 60m² und das untere kleine Zimmer ist nicht in der Wohnfläche eingerechnet. Durch die sehr großzügige Wohnraumgestaltung ideal für Paar (max. 1 Kind)

Kein Garten !!

Ausstattung

Dieses außergewöhnliche Objekt wurde 2024 saniert inklusive eines neuen Flachdaches mit einem traumhaften 60m² Dach mit Dachbegrünung lässt es keine Wünsche offen. Ebenso die exclusive und hochwertige Ausstattung wie Schiffs-Parkett und Granitböden, Sichtbeton-Kamin, exclusive Haustechnik, elektrische Jalousien, Fußbodenheizung uvm.

Die grosszügige offene Wohnküche mit 55m² befindet sich im OG mit direkten Zugang zur großen Sonnenterrasse mit 28 m² und bietet ausreichend Platz zum wohlfühlen. Durch die Raumhöhe bis zu 4 Metern und dem großen bodentiefen Schiebeelement wird der Raum lichtdurchflutet.

Von hier aus gelangt man über eine Wendeltreppe zum Highlight des Wohntraums - des großen Dach mit Weitsicht.

Bei den vielen Sonnenstunden in der wärmsten Region Deutschlands werden sie die Klimaanlage wertschätzen. Im Winter können sie die wohlige Wärme des raumhohen Sichtbetonkamin genießen.

Für ein sicheres Gefühl im Haus sorgen unter anderem die Sprechanlage, Türcode, Überwachungskamera und eine Alarmanlage.

Die elektronischen Pultdachfenster sorgen im großzügigen Bad im OG für Licht und Luft. Durch das Bad gelangen sie in das separate Ankleidezimmer, das auch als kleines Büro / Kinderzimmer genutzt werden kann, sowie in das große Schlafzimmer.

Im Erdgeschoss befindet sich die Haustechnik und Heizung sowie ein zusätzliches Gäste-WC und Platz durch große Einbauschränke.

Im EG befindet sich ein abgetrenntes großes Zimmer mit Gästebad und einem zusätzlichen kleinen Zimmer. Dieses kann als kleine Wohnung oder auch Büro genutzt werden. Auch im EG ist die Raumhöhe über Standard.

Eine große Garage mit elektrischen Tor und Holzlager bietet Platz für Fahrräder etc. Vor der Garage befinden sich 2 Stellplätze.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Garage /Stellplatz 20000€. Die hochwertige Küche mit großen integrierten Tisch und Sitzbänken, diverse Einbauschränken und Einbauten, Lampen, Videoüberwachung, Alarmanlage, Klimaanlage Schlafzimmer usw. werden mitverkauft. Preis VB. Das übergroße Tischelement kann abgebaut werden, falls Platz für einen freistehenden Esstisch gewünscht wird. Hundeklappe kann aktiviert werden.

Bezug sofort oder nach Vereinbarung möglich.

Glasfaser Anschluss vorhanden.

Maklervertrag wird nicht vergeben, potentielle Kunden können angefragt werden. Ich bin Privatverkäufer, Anfragen ohne komplette Kontaktdaten werden nicht beantwortet.

Lage

Im ruhigen Ortskern von Schallstadt-Mengen, südlich von Freiburg liegt diese Traumimmobilie. Wegen der Nähe zur A5 wohnt man idyllisch und ist doch gleich in Freiburg, Basel oder Colmar.

Im Umkreis von 5 km gibt es alles was man zum Leben braucht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registrierungsnummer:** BW-2024-005297021 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 85,4 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
162,8 kWh(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
274,5 kWh(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 152,5 kWh(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 60%-EE-Regel durch zusätzliche Erfindungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 2, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG¹

Heizungsanlage (Wärmepumpe) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Solarthermische Anlage (§ 71d)

Heizungsanlage für Solarthermie mit Wasserstoff-derivate (§ 71d, g)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71e)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71f)

Dezentrale, elektrische Wasserversorgung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71, Absatz 2 GEG Anteil EE² an der erneuerbaren Energie

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ²
Summe³	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt⁴

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ²
Summe³	%

weitere Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

A B C D E F G H

Energieeffizienzklasse

Energieeffizienzklasse

Energieeffizienzklasse

Energieeffizienzklasse

Energieeffizienzklasse

Energieeffizienzklasse

Energieeffizienzklasse

Energieeffizienzklasse

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Rechenbedingungen sind die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der klimasensitiven Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ für bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
² Summe einzelner, gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
³ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude errichtet oder aufgestellt worden sind oder einer Überprüfung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
⁴ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder den Wärme-Kälteenergiebedarf

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/463377/>

Seite 13/13