Exposé

Zweifamilienhaus in Klettgau

Zweifamilienhaus · Privatverkauf · Mehr Platz. Mehr Freiheit. Mehr von dem, was zählt.

Objekt-Nr. OM-463383

Zweifamilienhaus

Verkauf: **599.800 €**

Ansprechpartner:
Janine Schaden

79771 Klettgau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.219,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,13 m²	Garagen	2
Nutzfläche	72,36 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Objektbeschreibung

Erdgeschoss: Hier fühlt man sich sofort zuhause (ca. 112 m²)

Kennen Sie das Gefühl, in einen Raum zu treten und sofort zu wissen: hier gehöre ich hin? Das Wohnzimmer hat genau diese Wirkung: großzügig genug für die ganze Familie, mit einem Kaminofen, der an Winterabenden eine Wärme erzeugt, die keine Heizung der Welt ersetzen kann. Zwei Schlafzimmer geben jedem seinen Rückzugsort. Die Wohnküche, im August 2022 neu eingebaut, ist der Raum, in dem das tägliche Leben stattfindet: gemeinsam kochen, essen, reden, ohne dass jemand allein in der Küche steht, während die anderen am Tisch sitzen. Die Speisekammer hält alles griffbereit, ohne den Wohnbereich zu belasten. Das Badezimmer wurde im September 2025 von Grund auf neu gestaltet und zeigt, was möglich ist, wenn man es richtig macht: bodenebene Rainshower- Dusche mit Massagefunktion, Whirlpool-Badewanne mit Selbstdesinfektionsfunktion und ein Design, das morgens gute Laune macht. Hier müssen Sie nichts mehr anfassen, Sie können direkt genießen. Ein Gäste-WC rundet die Etage ab. Zwei Split-Klimaanlagen sorgen ganzjährig für das richtige Raumklima: kühl im Sommer, entfeuchtend wenn nötig, warm wenn gewünscht.

Dachgeschoss: Eine ganze Wohnung, die für Sie arbeitet (ca. 89 m²)

Ihre Hypothek jeden Monat ein gutes Stück kleiner, ohne dass Sie etwas dafür tun: Das ermöglicht das Dachgeschoss. Eine vollwertige, eigenständige Wohnung mit zwei Schlafzimmern, Wohn- und Essbereich, Einbauküche und neuertigem Badezimmer. Der Kniestock von 1,20 m sorgt dafür, dass Dachschrägen kein Thema sind: man bewegt sich hier aufrecht und unbeschwert. Der überdachte Freisitz über die gesamte Hausbreite wird zum Lieblingsplatz jedes Mieters und Gastes, für den Morgenkaffee, den Feierabend oder ein Glas Wein, wenn die Sonne über Klettgau untergeht. Ob dauerhaft vermietet, als Ferienwohnung oder Airbnb genutzt: getrennte Messstellen für Strom, Wasser und Heizung sowie eine eigene Abschlusstür machen beide Einheiten vollständig unabhängig voneinander. Jede Partei hat ab der Haustür ihre eigene Welt, mit einer eigenen Split-Klimaanlage inklusive.

Technik: Alles ist bereits erledigt

Einziehen ohne offene Punkte: Die Wärmepumpe läuft seit Oktober 2023, die Wohnraumfenster sind dreifach verglast, die Haustür ist neu. Die Photovoltaikanlage kann auf Eigennutzung umgestellt werden und liefert dann direkten Strom ins Haus. Eine Zisterne ergänzt die Wasserversorgung, Glasfaser mit 1 Gbit/s von Stiegeler sorgt für schnelles Internet. Der Spitzboden ist über eine Bodeneinschubtreppe erreichbar und bietet zusätzlichen Lagerraum.

Keller und Garage: Platz, der das Leben leichter macht

Der ausgebaute Keller bietet echten Nutzraum: ein Hobbyraum, der genauso gut als Gästezimmer oder Home-Office funktioniert, ein separater Kellerraum, in dem Fahrräder trocken und sicher stehen, und eine Waschküche, die im Winter auch als Trockenraum für die Wäsche dient, ohne dass man auf schönes Wetter warten muss. Die integrierte Garage und drei Außenstellplätze bedeuten: kein Parkplatzsuchen, auch wenn Besuch kommt.

1.219 m² Grundstück: Draußen sein, so oft man will

Kinder toben auf der eigenen Spielanlage mit Rutsche, Kletterturm und Schaukel, während Sie auf der Terrasse wirklich entspannen, weil niemand die Straße im Blick behalten muss. Wer Lust hat, legt eigene Gemüsebeete an und erntet direkt vor der Haustür. Das Gartenhaus ist in drei Bereiche aufgeteilt: ein Partyraum mit offenem Kamin für unvergessliche Abende zu jeder Jahreszeit, ein Geräteschuppen und ein Hühnerstall mit großzügiger Außenvoliere (8 x 3,5 m) für alle, die morgens wissen wollen, woher ihr Frühstücksei kommt. Das ist kein Lifestyle-Versprechen, das ist dieses Grundstück.

Ausstattung

Dieses Haus wurde nicht renoviert, um es zu verkaufen, sondern um darin zu leben. Das merkt man an jeder Entscheidung: die Whirlpool-Badewanne mit Selbstdesinfektionsfunktion, die bodenebene Dusche, die Einbauküchen in beiden Etagen, der Kaminofen, die drei Split-Klimaanlagen, die neue Wärmepumpe, die dreifach verglasten Fenster, die neue Haustür. Kein

Kompromiss, kein "wird schon reichen". Wer einzieht, zieht in ein Zuhause ein, das bereits fertig ist.

Fußboden:
Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Beide Wohneinheiten sind durch eine eigene Abschlusstür vollständig voneinander getrennt: maximale Privatsphäre für beide Parteien, ob Familie, Mieter oder Gäste. Das Dachgeschoss eignet sich ideal zur dauerhaften Vermietung, als Ferienwohnung oder Airbnb. Energieausweis (Bedarfsausweis, Klasse A) liegt vor.

Dieser Verkauf läuft ohne Makler: Sie sparen als Käufer rund 22.000 Euro Provision, die bei einem vergleichbaren Angebot über einen Makler direkt auf den Kaufpreis aufgeschlagen würden. Ein Vorteil, der sich sofort auf Ihrer Finanzierung bemerkbar macht.

Wir verkaufen dieses Haus nicht, weil etwas fehlt, sondern weil wir aufbrechen: eine Weltreise auf unbestimmte Zeit ruft. Dieses Zuhause hat uns viele schöne Jahre geschenkt. Jetzt soll es das für jemand anderen tun.

Lage

Bühl ist kein Kompromiss, es ist eine Entscheidung. Eine, die man bewusst trifft, wenn man verstanden hat, was die meisten beim Hauskauf zu spät merken: dass Ruhe und Erreichbarkeit kein Widerspruch sein müssen. Rund 280 Einwohner, keine Hektik, keine großen Durchgangsstraße, dafür eine Stille, die man abends wirklich hört.

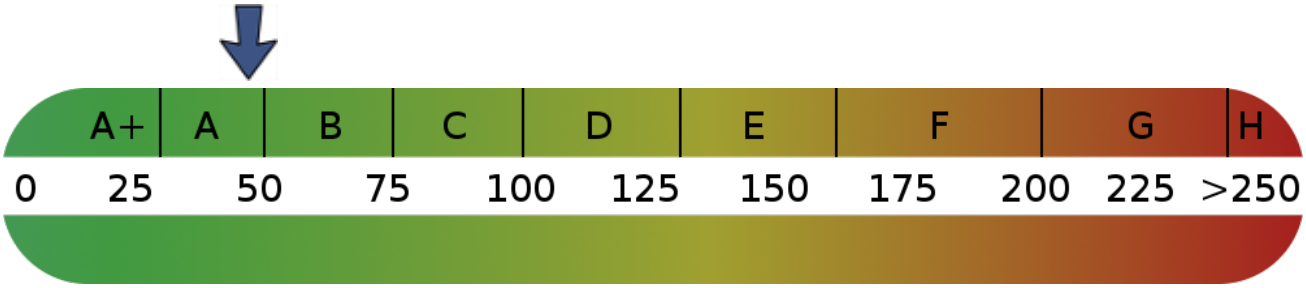
Und gleichzeitig: Erzingen und Grießen mit Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und allem, was der Alltag braucht, sind in wenigen Minuten erreichbar. Waldshut liegt 18 km entfernt, Schaffhausen 20 km, der Zürich Flughafen gerade mal 24 km. Wer in der Schweiz arbeitet, schätzt besonders: der Grenzübergang liegt 1,2 Kilometer vom Haus entfernt. Kein langer Pendlerweg, einfach rüber. Eine Bushaltestelle 100 Meter vom Grundstück verbindet auch ohne Auto zuverlässig mit der Umgebung.

Der Rheinfall, Europas größter Wasserfall, liegt vor der Haustür. Der Schwarzwald, die Schweiz, der Bodensee: alles in Reichweite für einen Tagesausflug, ohne dass man dafür im Alltag im Trubel lebt. Wer das Landleben nicht nur wohnen, sondern wirklich leben möchte, findet hier alles dafür: eigene Gemüsebeete, Hühner im Garten, Reitställe im Ort für alle, die Pferde lieben. Bühl ist der richtige Ort für Menschen, die wissen, was sie wollen: ankommen, durchatmen und trotzdem überall hinkommen, wenn sie möchten.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,82 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

Terrasse

Exposé - Galerie

Spielplatz

EG Kühe Kochen

Exposé - Galerie

EG Küche Essplatz

Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie

Wohnzimmer EG

Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie

EG Kinderzimmer

Whirlpoolwanne EG

Exposé - Galerie

EG Gäste WC

DG Küche

Exposé - Galerie

DG Wohnbereich

DG Wohnbereich

Exposé - Galerie

DG Kinderzimmer

DG Freisitz

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse