

Exposé

Reihenendhaus in Bad Bellingen

MODERNES CUBE-HAUS ZUM WOHLFÜHLEN



Objekt-Nr. **OM-470114**

Reihenendhaus

Vermietung: **1.800 € + NK**

79415 Bad Bellingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Summe Nebenkosten	350 €
Grundstücksfläche	493,00 m ²	Mietsicherheit	5.100 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	135,00 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	11,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

MODERNES CUBE-HAUS ZUM WOHLFÜHLEN

Das schlicht-elegante Cube-Haus überzeugt mit klarer, zeitloser Architektur, einer offenen Raumaufteilung und großzügigen, bodentiefen Fensterflächen, die viel Tageslicht in die Räume bringen. Als Endhaus profitiert das Haus von zusätzlichem Lichteinfall und einem besonders gut

geschnittenen Eckgrundstück.

Über drei Ebenen verteilt bietet das Haus ca. 135 m² Wohnfläche und damit Platz für die ganze

Familie. Das Eckgrundstück umfasst ca. 493 m² mit eigenem Süd-/Westgarten; zwei Stellplätze

gehören zum Objekt. Hochwertige Materialien, ein moderner Wärme- und Schallschutz sowie eine

durchdachte Ausstattung sorgen für Komfort und niedrige Betriebskosten.

HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG

- KfW-55-Effizienzhaus-Standard – niedriger Energiebedarf und Energieausweis-Klasse B
- Photovoltaik-Anlage mit 6 kWp und 5 kWh Batteriespeicher – günstiger, selbst erzeugter Solarstrom
- Regenwasser-Zisterne (Rückhaltung) zur Gartenbewässerung
- Echtes Holzparkett und hochwertige Fliesen – fachgerecht verlegt
- Komfortable Beheizung über wohngebietseigene Nahwärme mit eigenem Pufferspeicher – Warmwasser im hygienischen Frischwasser-Durchlaufprinzip
- Erhöhter Schallschutz nach DIN 4109 sowie massive Bauweise
- Großzügiger, offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Terrassenzugang
- Bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung, Einbruchschutz RC2 und französische Balkone
- Massivholztreppe (Buche) mit Handlauf, Innentüren in Weiß
- Markensanitär (Hansgrohe, Laufen, Kaldewei): Tageslichtbad mit Wanne und bodengleicher Dusche
- Vorbereitung für eine 11-kW-Wallbox zum komfortablen Laden des E-Autos
- Zentrale Schließanlage und Hauseingangstür mit Dreifachverriegelung
- Süd-/West-orientierter Garten mit Terrasse und Fernblick
- Zwei eigene Stellplätze auf dem ca. 493 m² großen Eckgrundstück

Ausstattung

AUSSTATTUNG IM DETAIL

Das Haus wurde in massiver Bauweise nach KfW-55-Standard errichtet. Die wesentliche

Ausstattung folgt der Baubeschreibung des Bauträgers. Die Fliesen wurden durch einen Fachbetrieb

verlegt, das echte Holzparkett von den Eigentümern hochwertig ergänzt.

BAUWEISE & ENERGIE

- Massive Bauweise, Flachdach in Stahlbeton, KfW-55-Effizienzhaus-Standard
- Erhöhter Schallschutz nach DIN 4109, Teil 5
- Wohngebietseigene Nahwärme mit hauseigenem Pufferspeicher; raumweise regelbare Heizkörper
- Photovoltaik 6 kWp mit 5 kWh Speicher, Vorbereitung 11-kW-Wallbox, Regenwasser-Zisterne

FENSTER, TÜREN & SICHERHEIT

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, anthrazit (RAL 7016), Einbruchschutz RC2
- Rollläden an allen Fenstern (Handkurbelbetrieb)
- Massivholztreppe in Buche mit Handlauf; Innentüren weiß
- Zentrale Schließanlage, Hauseingangstür mit Dreifachverriegelung und Kernziehschutz

BÄDER & SANITÄR

- Markenausstattung: Armaturen Hansgrohe (Metris), Keramik Laufen Pro A, Duschwanne Kaldewei Superplan
- Bodengleiche Dusche, Stahl-Badewanne 170 × 75 cm, wandhängende WCs
- Fliesen Villeroy & Boch, Serie Daytona (30 × 60 cm) – durch Fachbetrieb verlegt
- Bad und Duschbereiche raumhoch bzw. ca. 1,80 m gefliest

BÖDEN & OBERFLÄCHEN

- Echtes Holzparkett in den Wohnräumen (Eigenleistung der Eigentümer)
- Wände mit Glattputz, weiß gestrichen; Decken gespachtelt

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

DIE LAGE – WOHNEN ZWISCHEN RHEIN UND WEIN

Das Reihenendhaus liegt im jungen, ruhigen Neubaugebiet „Weingarten“ in Bad Bellingen, Ortsteil

Rheinweiler. Eingebettet zwischen Weinreben und sanften Hügeln des Markgräflerlands genießen

Sie eine der sonnenreichsten und mildesten Regionen Deutschlands – mit unmittelbarer Nähe zu

Frankreich, zur Schweiz und zum Schwarzwald.

Die Grundschule ist in wenigen Gehminuten erreichbar (ca. 400 m), Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte

und Apotheken befinden sich im nahen Ortszentrum. Weiterführende Schulen liegen in Müllheim und

Neuenburg. Über die A5 sind Sie schnell in Freiburg (ca. 45 km), Basel (ca. 20 km) und Mülhausen

(ca. 35 km) – ideal für Berufspendler in der trinationalen Region am Dreiländereck.

ENTFERNUNGEN & ANBINDUNG

Grundschule ca. 0,4 km

Einkaufen / Nahversorgung ca. 3,0 km

Bahnhof Bad Bellingen ca. 3,5 km

Basel (CH) ca. 20 km

Freiburg i. Br. ca. 45 km

Autobahn A5 wenige Fahrminuten

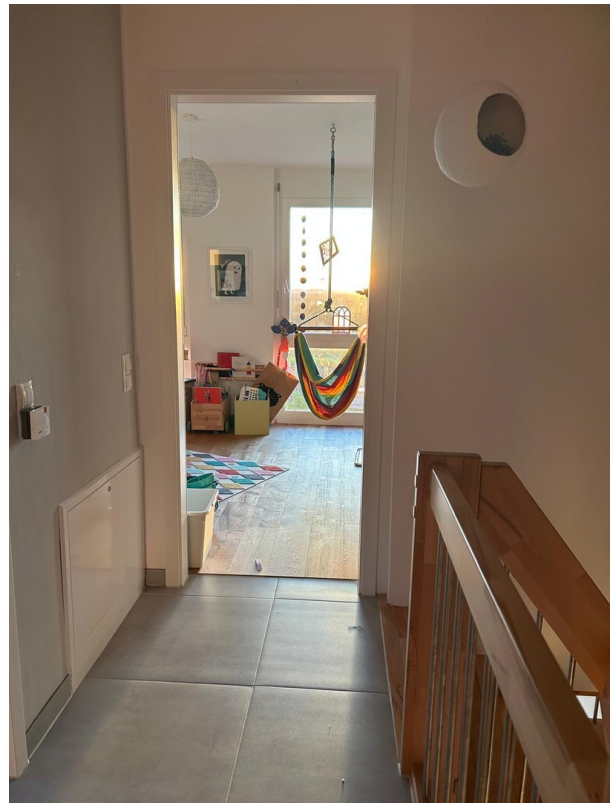
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



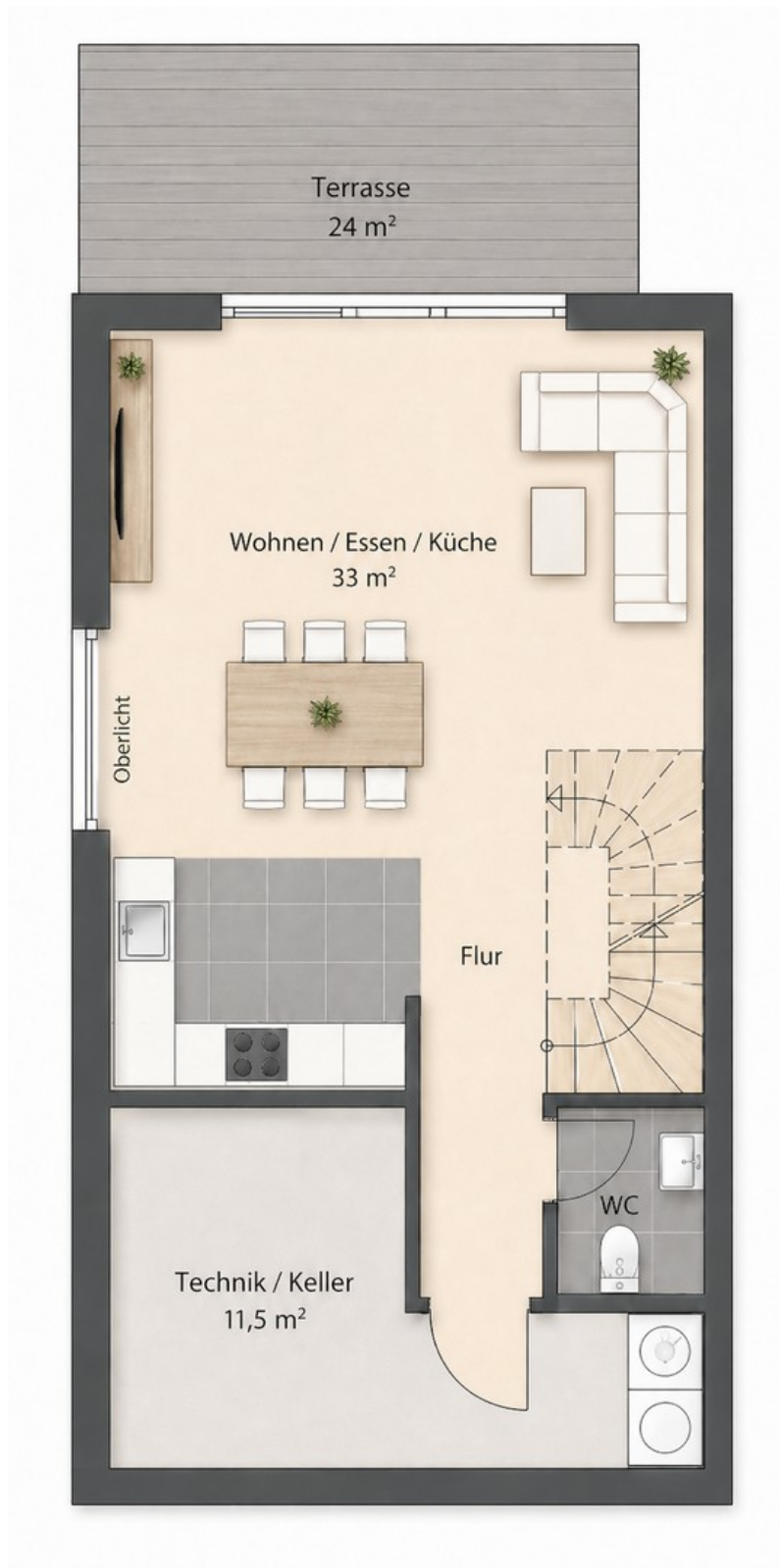
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

