

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Auggen

**Vielseitiges Traumhaus: Zwei Wohneinheiten Garage & Stellplätze - Top für Wohnen oder Invest!**



Objekt-Nr. OM-263985

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
David Nann  
Telefon: 0177 3611297

79424 Auggen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	329,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	195,08 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Traumhaus mit Einliegerwohnung – Viel Platz, smarte Technologie und perfekte Familienlage!

Diese exklusive Doppelhaushälfte mit separater Einliegerwohnung bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht: Eine sichtgeschützte Terrasse, ein großzügiger Garten und hochwertige Ausstattung bis ins kleinste Detail.

Das Haus wurde 2022 kernsaniert und überzeugt mit:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe & Fußbodenheizung in allen Räumen
- Smart-Home-Steuerung für maximalen Komfort
- Neue Fenster (3-fach Verglasung) mit elektrischen Rollläden
- Hochwertige Türen (4-fach Verglasung, Fingerprint & Videoüberwachung)
- Neue Einbauküchen (2022)

Ein besonderes Highlight: Direkt vor dem Küchenfenster liegt ein neu gestalteter Kinderspielplatz, der Familien zusätzlichen Komfort und kurze Wege bietet.

Wohnraum über 4 Etagen:

- Untergeschoss: Einliegerwohnung (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit Wohnzimmer, Terrassenzugang, Schlafzimmer und Vollbad (aktuell für 700 €/Monat vermietet) sowie einem ausgebauten Keller mit Vinylboden.
- Erdgeschoss: Gemütliches Wohnzimmer mit Kaminanschluss, direktem Zugang zum Garten, großzügige Einbauküche und Gäste-WC.
- 1. Obergeschoss: Kinderzimmer, Büro, Schlafzimmer mit großem Kleiderschrank und modernes Bad mit Walk-in-Dusche und großer Badewanne.
- Dachgeschoss: Aktuell als Kinderzimmer genutzt, vielseitig einsetzbar.

Weitere Highlights:

- Garage und bis zu 3 Stellplätze vor dem Haus
- Flexibel nutzbare Einliegerwohnung – ideal zur Vermietung oder als Wohnraum für Familienangehörige
- Provisionsfreier Verkauf

Kostenübersicht:

- Haus: 579.000 €
- Hochwertige Einbauküche: 30.000 €
- Einliegerwohnung: 140.000 €

Dieses Haus ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine ideale Gelegenheit.

Bei Fragen oder Interesse freue ich mich auf Ihre Nachricht!

## Ausstattung

Ausstattungs Highlights auf einen Blick:

- Vollständiges Smart-Home-System: Steuerung von elektrischen Rollläden, Heizung, Video- und Klingelanlage bequem per App.

- Neue Vinyl-Böden im gesamten Haus: Modern, pflegeleicht und stilvoll.
- Hochwertige Einbauküchen: Sowohl im Haupthaus als auch in der Einliegerwohnung (BJ 2022).
- Türen mit Fingerprint-Zugang: Für maximale Sicherheit und Komfort.
- Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss: Praktischer Stauraum und Platz für Geräte.
- Wellnessbad: Mit luxuriöser Regenwalddusche und großzügiger Badewanne.
- Highspeed-Internet: Kabelanschluss mit bis zu 1.000 Mbit/s.
- Energieeffizienzklasse A: Dank moderner Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung (BJ 2022) für niedrige Energiekosten und nachhaltigen Wohnkomfort.

Dieses Haus überzeugt nicht nur durch hochwertige Ausstattung und smarte Technologie, sondern auch durch seine hervorragende Energieeffizienz – ein zukunftssicheres Zuhause für anspruchsvolle Bewohner!

**Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Leben in Auggen – Idyllische Lage, moderne Infrastruktur und perfekte Anbindung in die Schweiz

Auggen liegt im sonnigen Südwesten Baden-Württembergs, nahe der französischen Grenze und nur einen Katzensprung von Freiburg im Breisgau und Basel entfernt. Die ideale Lage macht den Ort besonders attraktiv für Menschen, die in der Schweiz arbeiten, aber lieber im ruhigen und naturnahen Deutschland wohnen möchten.

Alles in unmittelbarer Nähe:

- Grundschule und Kita – familienfreundlich und bequem erreichbar.
- Lebensmittelladen mit modernem Dach und Ladestationen für E-Autos – günstiges Laden und komfortables Einkaufen unter einem neuen, großzügigen Dach.

Die Kombination aus ländlichem Charme, modernster Infrastruktur und der Nähe zu Basel bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität. Auggen verbindet das Beste aus zwei Welten: Ruhiges Wohnen und internationale Möglichkeiten direkt vor der Haustür.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



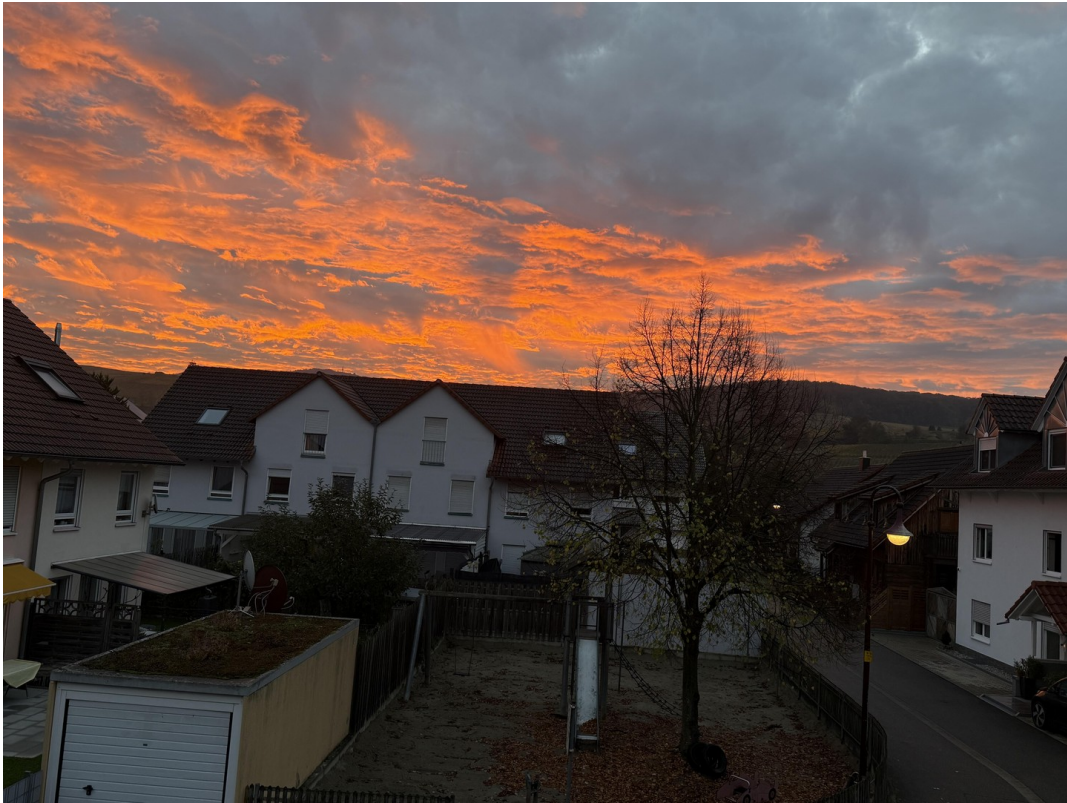


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



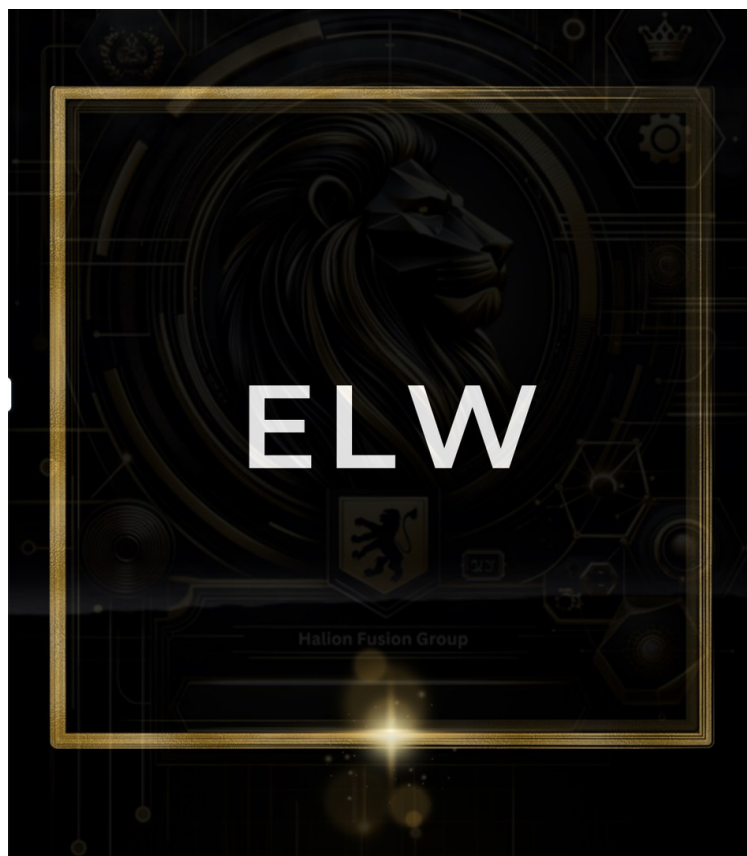


# Exposé - Galerie





# 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-2024-005213271 2

**Energiebedarf** Treibhausgasemissionen 14,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 26,0 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 46,8 kWh(m<sup>2</sup>·a)

**Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>**

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 46,8 kWh(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 184,7 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudeteile<sup>2</sup>: Ist-Wert 0,83 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,83 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sonstige Wärmebrücke (bei Studie):  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelung nach § 31 GEG ("Nenngebäudeverfahren")  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)** 26,0 kWh(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG  für Heizung  für Warmwasser

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch zusätzliche Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmepumpe) (§ 71g)
- Wärmepumpe (§ 71g)
- Solarthermische Anlage (§ 71h)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71h.g)
- Biomasse-Heizungsanlage (§ 71h)
- Solarthermie-Heizungsanlage (§ 71h)
- Dämmstrahl elektrische Wasseraufbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE an der Wärmebereitstellung	Anteil EE an der Einzahlleistung	Anteil EE an der Einzahlleistung
	Summe %	%	%
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>4</sup>			
Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE %		
Umwärmeerzeugung	99,0 %		
<input type="checkbox"/> weitere Erträge und Erklärungen in der Anlage			
	Summe %	99,0 %	99,0 %

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

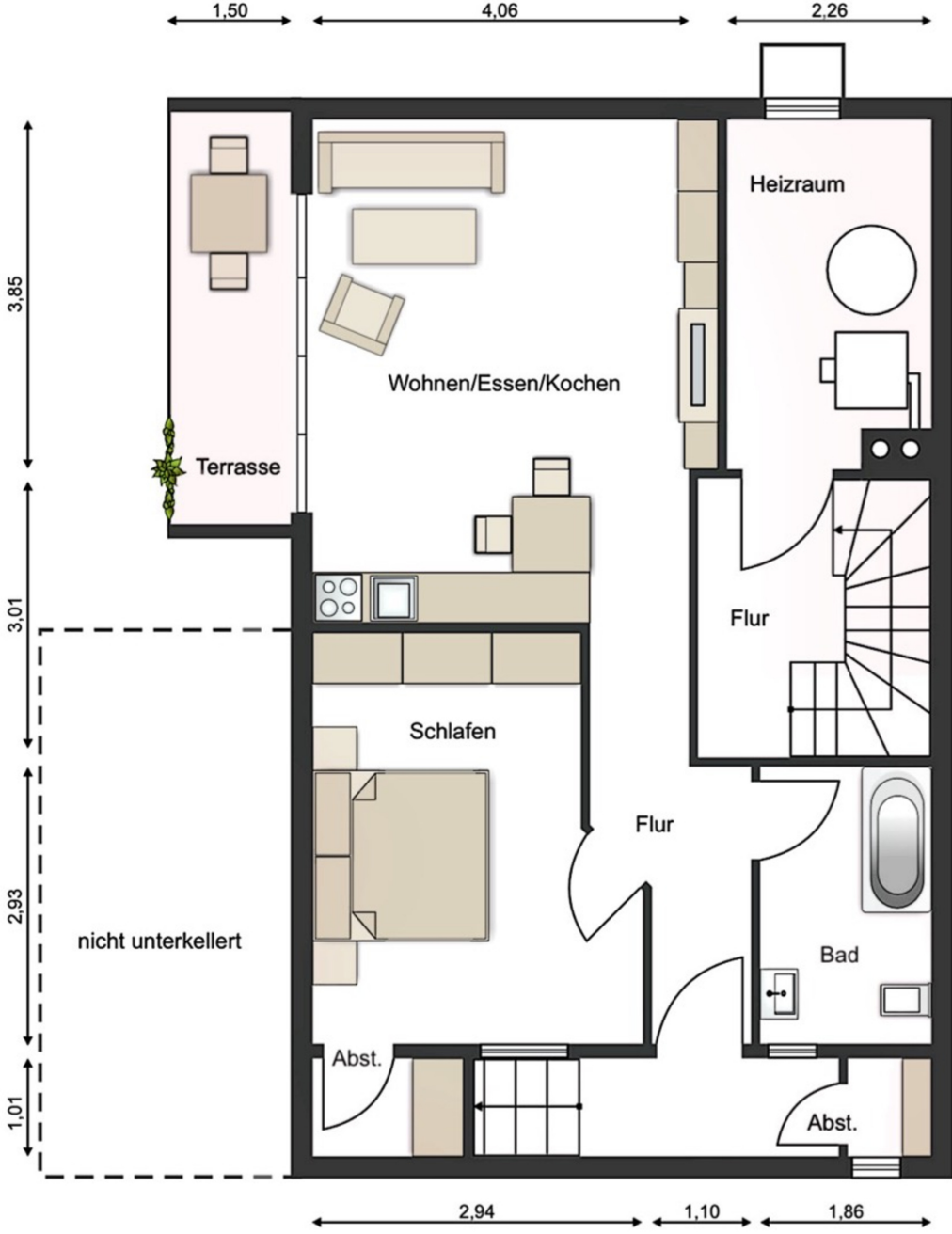
**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Diskussionswürdiger Bedarfswert oder skalenabhängige Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

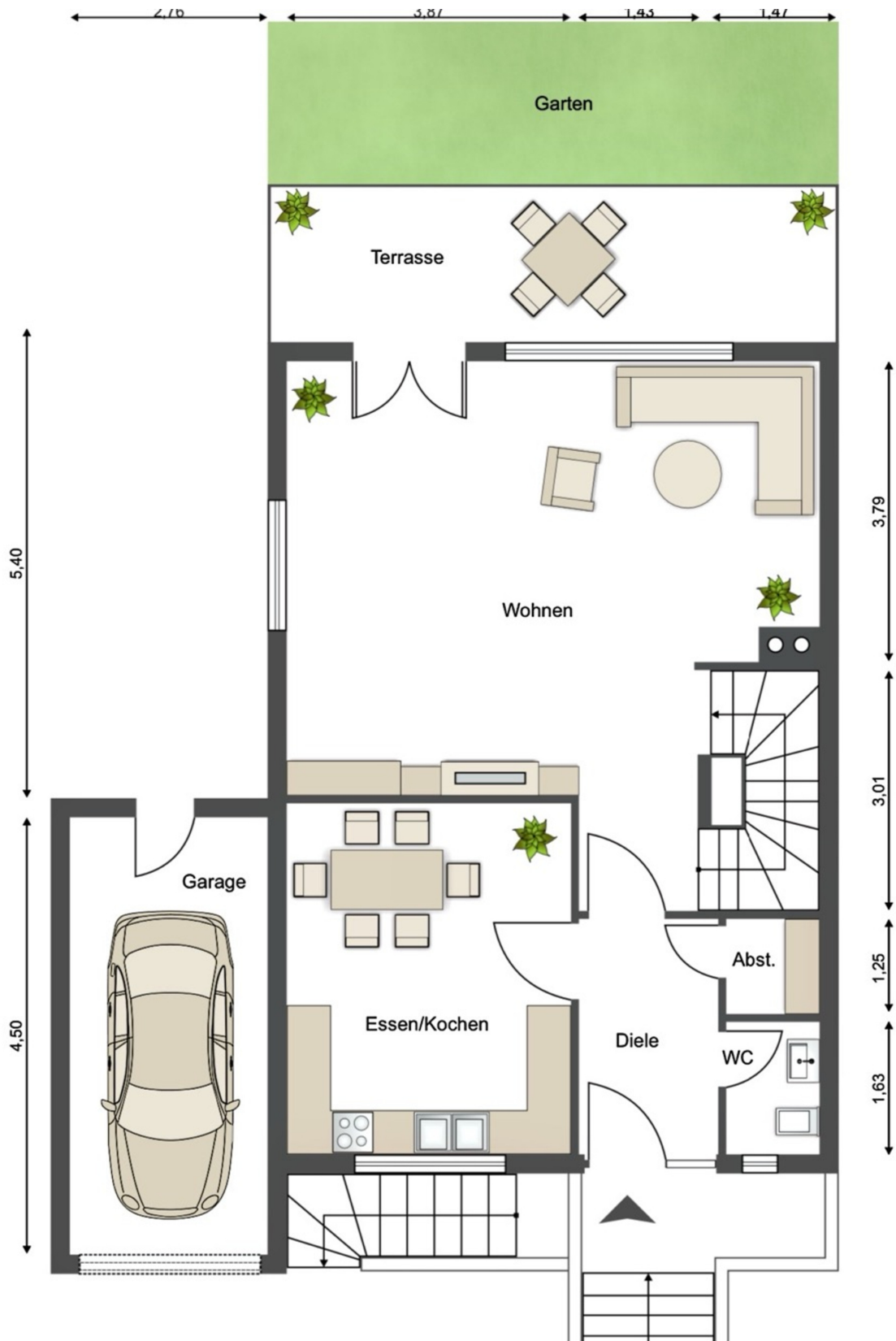
Hilgenrath Software AG, Energieberater Professional 3D-PLUS 12.4.0



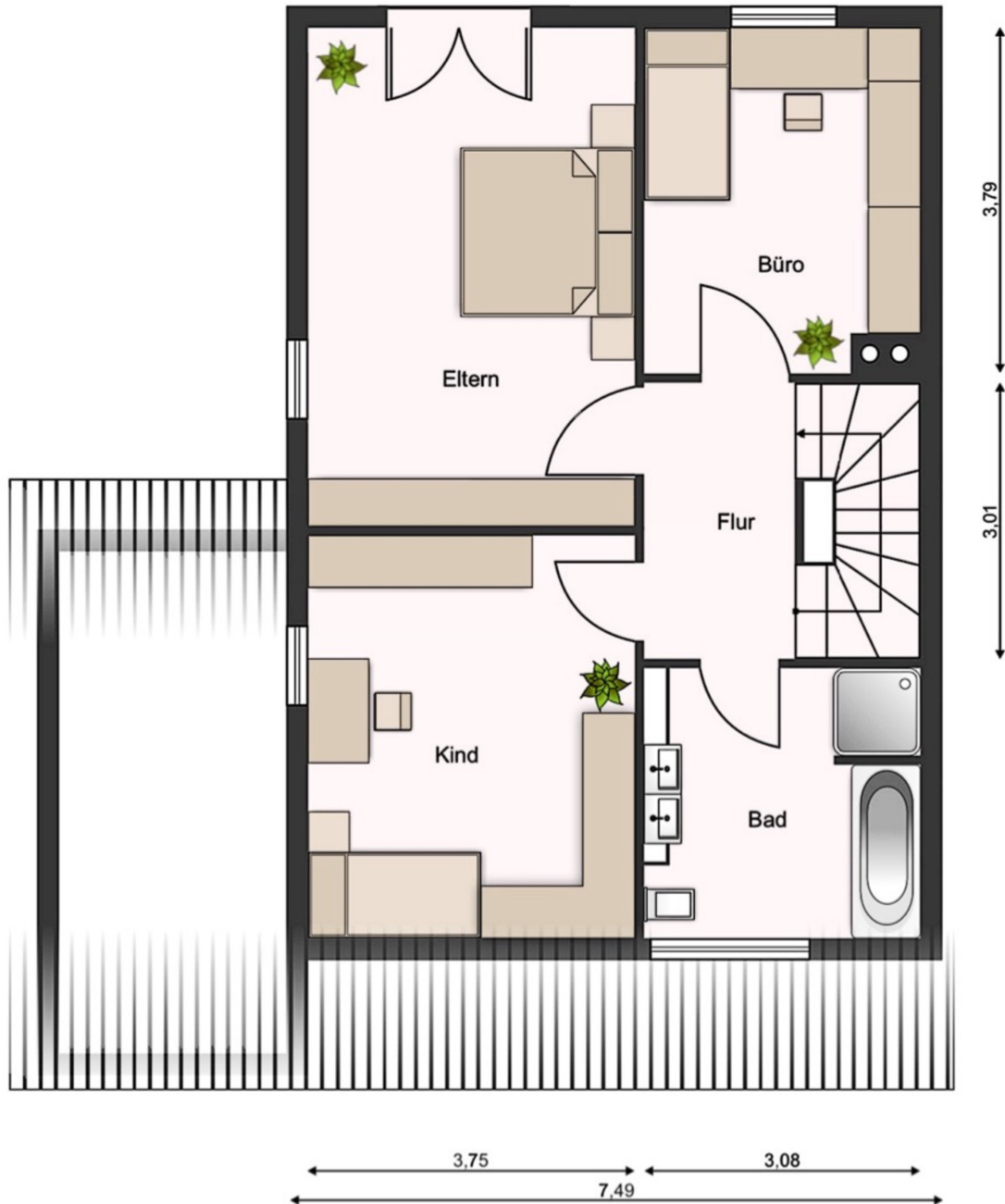
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

