

# Exposé

## Einfamilienhaus in Waldshut

**Einfamilienhaus am Rheinufer an der Schweizer Grenze.  
Eleganz und Lebensqualität.**



Objekt-Nr. OM-301641

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **878.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. H.D

79761 Waldshut  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	485,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	163,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

#OBJEKTBESCHREIBUNG

Betritt dieses faszinierende Designer Einfamilienhaus und tauche ein in das exklusive Wohnerlebnis. Das atemberaubende Design-Satteldach mit höheren Decken verleiht dem Haus eine einzigartige Persönlichkeit und lädt zu einem unvergesslichen Wohnabenteuer ein.

Die Inneneinrichtung besticht durch eine beeindruckende industrielle Ästhetik, geprägt von schwarz lackierten Stahlträgern, Wandverkleidungen mit Ziegelsteinblenden und Betonoptik.

Jedes Zimmer erstrahlt durch schöne dekorative Wandverkleidung und das hochwertige rustikale Eiche Parkett, naturgeölt, welches einen warmen und einladenden Charakter schafft. Die großzügigen Raumhöhen im Erdgeschoss von 2.52m und im Obergeschoss mit einem lichten Kniestock von 1.80m verleihen dem Haus eine offene und einladende Atmosphäre. Die Designer-Treppe aus massivem Eichenholz mit Glasgeländer setzt dabei ein modernes Statement.

Die Badezimmer sind wahre Oasen der Entspannung. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche, das mit Designer Fliesen in Metall Rost Optik und in der Dusche mit Holzdielen in Goldbraun ausgestattet ist. Das obere Badezimmer begeistert mit hochwertiger Innengestaltung, inklusiven Wänden in Feinputztechnik-Schalbetonoptik und großzügige Dachfenster, das zusätzliches Tageslicht spendet. Modernste Sanitäranlagen und elegante Designelemente verleihen den Räumen ein einzigartiges Flair.

Das Herz des Hauses bildet die Wohlfühl-Klima Heizung. Erlebe wohlige Wärme ohne störende Heizkörper im Raum. Diese moderne Heizungsanlage ermöglicht nicht nur das Heizen, sondern auch Kühlen, Lüften mit frischer Außenluft.

Die Trinkwasser-Wärmepumpe mit Wasserspeicher und optionaler Boost-Funktion kann bequem über ein zentrales Volltouchdisplay oder sogar über dein Smartphone gesteuert werden. Zusätzlich zu der Heizung, wurde in einer Außenwand brandschutztechnische Maßnahmen vorbereitet, für einen Kaminofenausbau, damit haben sie die Möglichkeit an kalten Wintertagen gemütliche Wärme zu genießen.

Die Küche ist ein Highlight für Gourmetliebhaber, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche von BALLERINA in edler Betonoptik. Diese überzeugt nicht nur durch modernes Design, sondern auch durch erstklassige Ausstattung mit energieeffizienten Geräten von BOSCH. Die langlebige dünne Arbeitsplatte und das flächenbündige BÄRBEL Induktionskochfeld mit integriertem Dunstanzug machen die Küche nicht nur optisch ansprechend, sondern auch funktional.

Die energetische Effizienz des Hauses erreicht die Klasse 40+. Sie müssen sich keine Sorgen mehr machen um weitere Maßnahmen wie Heizungsaustausch oder zusätzliche Dämmungen. Die nachhaltige Energieversorgung wird durch eine Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher gewährleistet. Der vorbereitete Stellplatz für zwei Autos bietet nicht nur viel Platz, sondern auch die Möglichkeit zur Installation einer E-Auto-Ladestation über die PV-Anlage.

Der Gartenbereich mit einer großen grünen Wiese bietet Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Gartenhaus mit kleiner Werkstatt ermöglicht kreative Tätigkeiten und die Aufbewahrung von Gartengeräten.

Die großzügige Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet Raum für gesellige Stunden im Freien. Eine Regenwasserzisterne ermöglicht eine nachhaltige Bewässerung des Gartens und spart zudem Niederschlagsteuer.

Dieses einzigartige Haus ist mehr als ein Zuhause – es ist ein Erlebnis.

Tauche ein in die zahlreichen Details und Vorzüge dieses besonderen Hauses bei einer persönlichen Besichtigung.

Weiter unten ↪ gehts zu SONDERAUSSTATTUNG \*\*\*

## Ausstattung

\*SONDER AUSSTATTUNG\*

-Energieeffizient 40+. Keine Energetische Maßnahmen mehr erforderlich, keine Heizung tausche oder Zusatzdämmung etc. Keine Heizkörper die sie im Raum stören.

Stromverbrauch 5 Personen ca. 4.000 kWh. (je nach Nutzverhalten)

-Photovoltaik Anlage mit 18 Modulen, Bruttoleistung 5,58 kWp + Batteriespeicher Nutzbare Speicherkapazität: 6,08 kWh. Einspeisevergütung von der Stadtwerke WT 26 €/mont.

-Wohlfühl-Klima Heizung, heizen, kühlen, lüften und Warmwasser mit der frischen Aussenluft. Trinkwasser-Wärmepumpe mit 300 Liter Wasserspeicher und optionaler Boost-Funktion. Alles von einem zentralen Volltouchdisplay oder über Smartphone bedienbar.

-Trinkwasserenthärtungsanlage

-Glasfaser Internet Anschluss 250 Mbit/s Download

-Beton Ziegelsteine mit extra Verklammerung (Sturmsicherung)

-Raumhöhe nicht Standard, Erdgeschoss 252 cm und Obergeschoss mit 180 cm lichtem Kniestock Innenmaß. Dach ist gleich Decke, im Korridor beträgt die Höhe sogar mehr als 4 Meter.

-Hochwertige Designer Treppe aus Eiche Massivholz und einem Glasgänder in einem modernen Look.

-Jedes Zimmer hat seine eigene Gestaltung mit einer zeitlosen Tapete, Böden sind in KAHRS Parkett "Eiche Country" Rustikal, naturgeölt, leicht gebürstet, mit Microfase, 14x190x1900 mm. Quadratmeterpreis über 70 €.

-Außenwand vorbereitet für Kaminofen. Die Wand ist auf Geschosshöhe mit Dämmung A1 und Feuerschutzplatte ausgebaut, für nachträglichen Kamineinbau.

#### \*KÜCHE\*

-Hochwertige Einbauküche in Premium Qualität von BALLERINA, in Beton Grafiphitschwarze Optik hat Grifflose Türe und Schubladen mit Tipmatic Soft-Close. Langlebige 12 mm dünne Arbeitsplatte, Kochfeld flächenbündig BÄRBEL Induktionskochfeld mit integriertem Dunstanzug, FRANKE Unterbauspüle mit verdecktem Überlauf, Ablaufgarnitur. BOSCH XXL-Geschirrspüler A+++, BOSCH Einbau-Kühlautomat Smart Cool A++, BOSCH Einbau Mikrowelle Serie8, BOSCH Dampfbackofen Serie8 A+, BOSCH Kaffevollautomat. Viel Platz zum Kochen für die ganze Familie. Viel Stauraum in den Schränken und eine geheime Vorratskammer mit Gefrierschrank.

#### \*BADEZIMMER UND GÄSTE WC MIT DUSCHE\*

-Badezimmer Innengestaltung, Wände in Marmor-Feinputztechnik Schalbetonoptik, Großes Dachfenster (1,10m \* 1,10m) für noch mehr Tageslicht im Badezimmer. Freistehende Badewanne, Doppelter Waschtisch mit eleganten Design Aufsatzwaschbecken und Unterputz Armatur in Black-Matt Optik. Die große Dusche lädt sie zu einem einzigartigen Erlebnis mit einer Regendusche ein. Die Wandbeläge sind mit italienischen Serenissima Ceramiche 1m\*1m grossen Feinsteinzeugfliese in Metaloptik. Metallo Ruggine Ret. Moderne Hänge WC und Bidet mit einem eingebauten Spülkasten in der Wand.

#### \*AUSSENANLAGE GARTEN\*

-Vorbereiteter zwei Autos Garage Stellplatz, Punktfundament und Stromanschluss sowie ein 100 mm Leerrohr für weitere Anschlüsse wie Wasser oder auch Anschluss für ein E-Auto Ladestation über die PV-Anlage.

-Überall bodentiefe dreifach verglaste Fenster. Erdgeschoss große vollverglaste Fenster bis zu 2,5 m breite, elektrisch bedienbare E-Raffstore. Die zwei Terrassentüren laden Sie schwellenfrei auf schöne Terrasse. Alle Schlafräume sind mit Rollländen und Mückenschutzgitter ausgestattet.

-Regenwasser Zisterne aus Betonfertigteil 7,6 cbm. Kein Niederschlagsteuer, damit sparen Sie ein paar Hundert Euro im Jahr.

-Gartenhaus mit kleiner Werkstatt ca. 6 qm groß, zum Werken und abstellen von Gartengeräten. Unter einem kleinen Vordach hat man auch etwas Platz für Brennholz zum Grillen.

- Terrasse aus Granitstein 60\*120. Fläche 35 qm.

ERLEBEN SIE PERSÖNLICH DEN UNTERSCHIED ZU DEN STANDART EFHäuser.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

#LAGE / LOCATION

Herzlich willkommen in Waldshut, einem Ort, wo Frieden und Ruhe das Leben in der Anliegerstraße prägen.

Diese ruhige Gegend, direkt an der Schweizer Grenze, bietet eine erstklassige Wohnlage am Fuße des südlichen Schwarzwaldes.

Die Nähe zur Schweizer Grenze und den Städten Basel und Zürich, beide nur 55 Kilometer entfernt, ist ein großer Vorteil.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle direkt vor der Haustür. Innerhalb von 3 Minuten Fahrzeit erreichen Sie den DB-Bahnhof und das Stadtzentrum. Die Stadt überzeugt zudem mit einer herausragenden Infrastruktur, einschließlich diverser Einkaufsmöglichkeiten und sämtlicher Schularten.

Die Nähe zur Schweizer Grenze, nur 500 Meter entfernt, ermöglicht es Ihnen, in knapp 15 Minuten den Schweizer Zugbahnhof zu Fuß zu erreichen.

Die Sommer in Waldshut sind besonders magisch. Nutzen Sie die Gelegenheit, im Rhein zu schwimmen und die heißen Tage auf erfrischende Weise zu genießen. Die Abende laden ein, die spektakulären Sommer-Sonnenuntergänge am Rheinufer zu erleben – ein unvergleichlicher Genuss.

Für Sport- und Fitnessbegeisterte stehen im Umkreis von 1000 Metern verschiedene Aktivitäten zur Auswahl: entspanntes Joggen am Rheinufer, Tennis, Fußballverein WT sowie Schwimmbad und Hallenbad. Zusätzlich erwartet Sie in nur 5 Minuten Gehweg ein exklusives Fitnessstudio.

Idealer Ort für Hundebesitzer, schöne Spaziergänge am Rhein. Es gibt auch ein Schäferhundeverein.

Die ärztliche Versorgung ist durch das Spital sowie Mediziner aller Fachgebiete jederzeit gewährleistet.

Waldshut – der ideale Ort, um ein Zuhause zu finden, das nicht nur aufgrund seiner Wohnqualität, sondern auch aufgrund seiner Lage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



TRAUMHAUS

# Exposé - Galerie



Eingang / Stellplatz



Garten / Chill Lounge

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten / Chill Lounge



Garten



# Exposé - Galerie



Garten / Terrasse Sitzplatz



Garten / Spielplatz

# Exposé - Galerie



Garten / Terrasse Sitzplatz



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppe zu OG



Flur / Treppe

# Exposé - Galerie



Gäste WC/DU



Gäste WC/DU

# Exposé - Galerie



Essbereich/Wohnraum



Wohnraum / TV Chillecke

# Exposé - Galerie



Essbereich/Wohnraum



Essbereich/Wohnraum

# Exposé - Galerie



Essbereich/Wohnraum



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Kaffevollautomat+Backofen



# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie

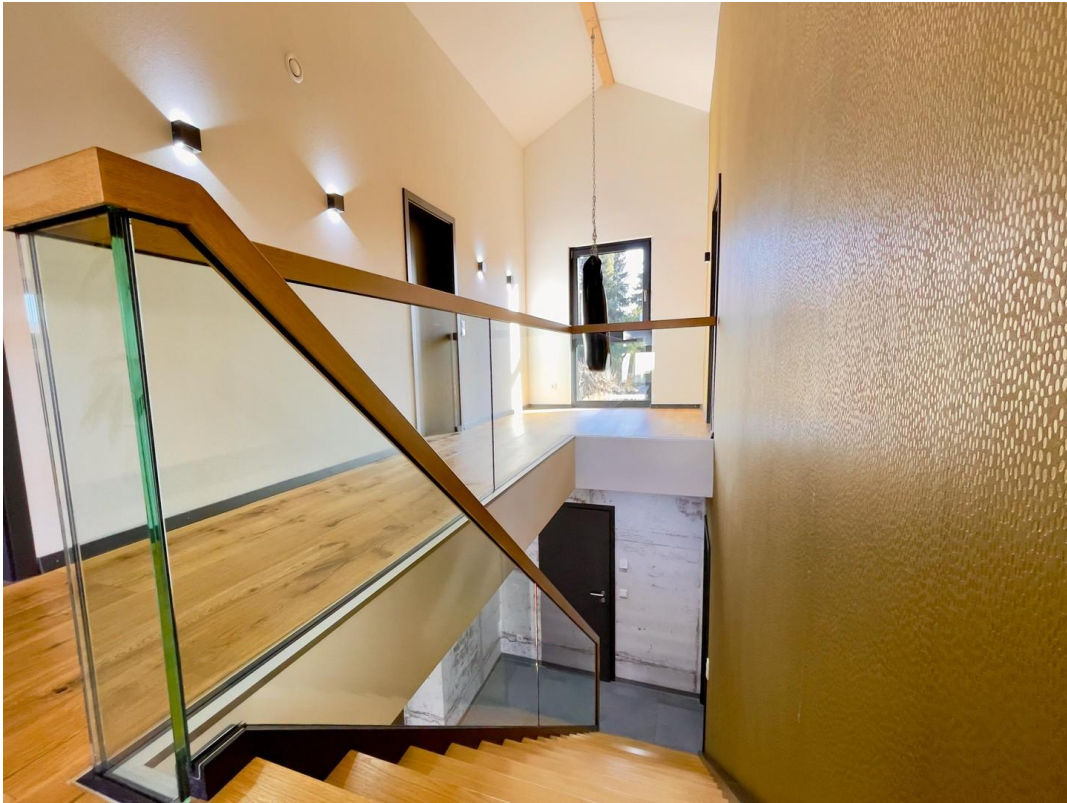


Technik EG



Technik EG

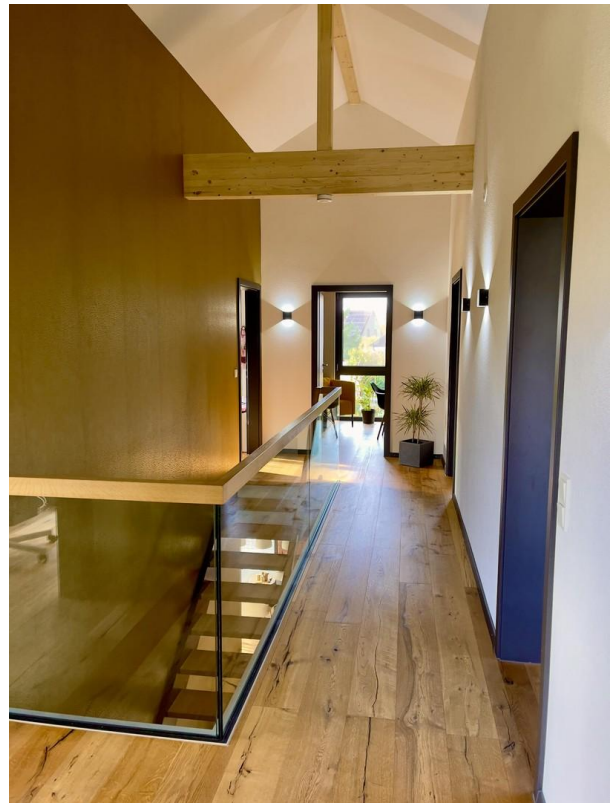
# Exposé - Galerie



Empore / Flur OG



Empore / Flur OG



Empore / Flur OG.

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



2 Kinderzimmer OG



2 Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer /DU/WC/BW. OG



Doppelwaschbecken OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer /DU/WC/BW. OG



Freistehende Badewanne OG



# Exposé - Galerie



Badezimmer /DU/WC/BW. OG



WC + Bidet OG

# Exposé - Galerie



Dusche OG



Freistehende Badewanne OG

# Exposé - Galerie



Büro / (Umkleide)



3 Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



3 Kinderzimmer OG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> XXXXXXXXXX  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 15 kg/(m<sup>2</sup>-a)



Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 28 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 80 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert 0,22 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,4 W/(m<sup>2</sup>-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

24 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
<span style="background-color: #ccc;"> </span>	<span style="background-color: #ccc;"> </span>	<span style="background-color: #ccc;"> </span>
<span style="background-color: #ccc;"> </span>	<span style="background-color: #ccc;"> </span>	<span style="background-color: #ccc;"> </span>
<span style="background-color: #ccc;"> </span>	<span style="background-color: #ccc;"> </span>	<span style="background-color: #ccc;"> </span>

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

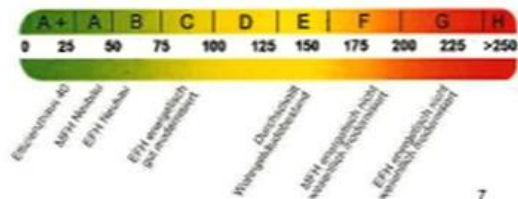
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 67,8 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>: 0,3 W/(m<sup>2</sup>-K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillig

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

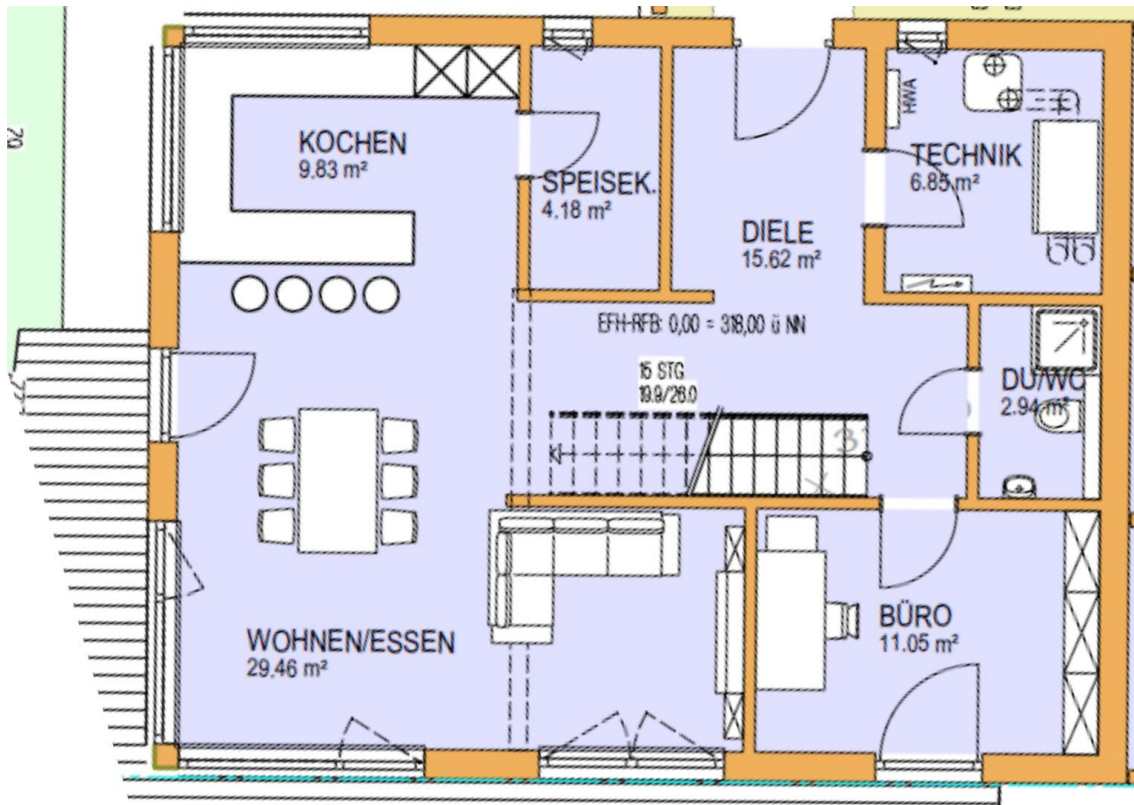
<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

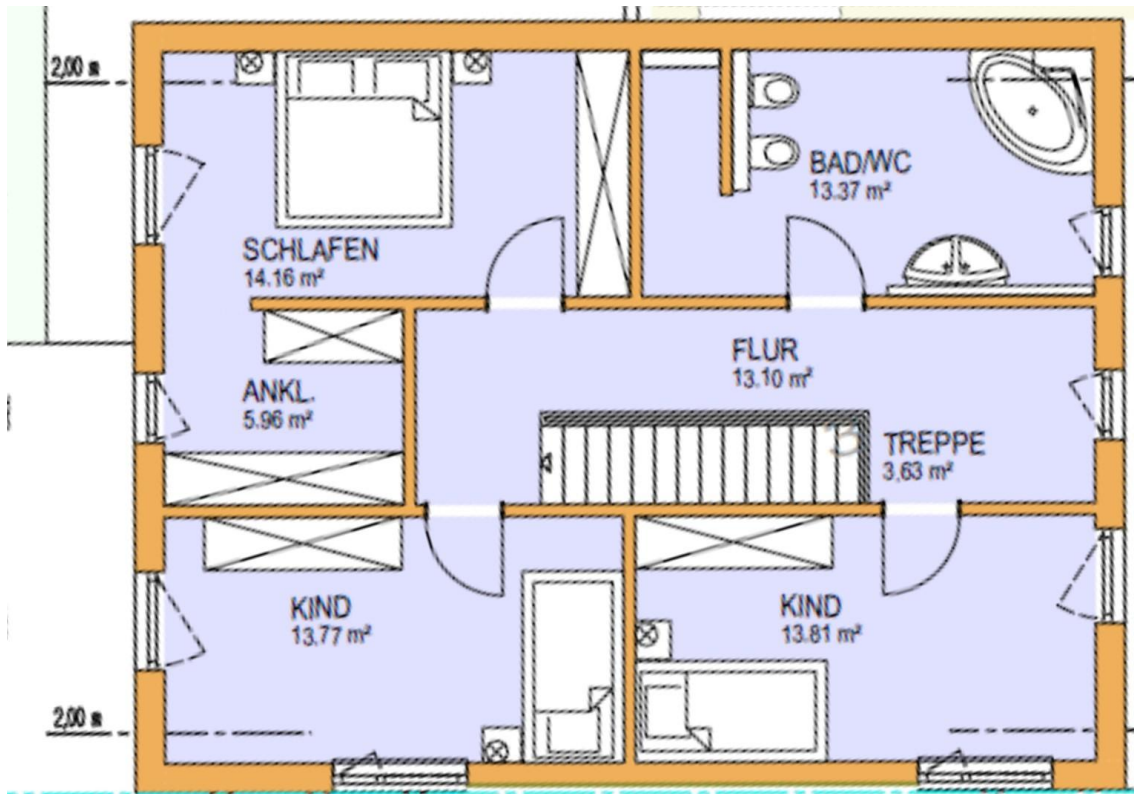
<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis A+ / 24 kWh

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss