

Exposé

Einfamilienhaus in Kappel- Grafenhausen Traumimmobilie in exzellenter Lage



Objekt-Nr. OM-319460

Einfamilienhaus

Verkauf: **860.000 €**

77966 Kappel- Grafenhausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	500,00 m ²	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	138,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Weberhaus, das keine Wünsche offenlässt. Auf dem neuesten technischen Stand und ausgestattet mit exklusiven Materialien, bietet diese Immobilie höchsten Wohnkomfort. Die Architektur des Hauses zeichnet sich durch großzügige, lichtdurchflutete Räume aus, die durch moderne Designelemente und erstklassige Materialien glänzen. Das umweltfreundliche Frischluft-Wärmetechniksystem sorgt für niedrige Betriebskosten und eine nachhaltige Energieversorgung, was das Haus nicht nur zu einem Luxusobjekt, sondern auch zu einer umweltbewussten Wahl macht.

Ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem modernen, exklusiven Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage sind, bietet dieses Weberhaus eine perfekte Kombination aus Komfort, Technologie und Design.

Technik:

- Frischluft- Wärmetechnik als energieeffizientes Heizsystem für niedrige Betriebskosten und nachhaltige Energieversorgung.
- Photovoltaikanlage und Batteriespeicher
- Fensterbänke aus edlem Granit, die den luxuriösen Charakter der Räume unterstreichen.
- Bodentiefe Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und ein offenes Raumgefühl.
- Jalousetten im gesamten Haus für individuell einstellbaren Sonnenschutz.
- Smart- Home Steuerung im gesamten Haus inklusive Alarmanlage

Interieur:

- Handgefertigte Holztreppe im Eingangsbereich als echter Blickfang und Highlight des Hauses.
- Hochwertige Einbauküche mit modernster Bora-Abzugstechnik und Bosch Einbaugeräten, die sowohl funktional als auch ästhetisch anspruchsvoll ist.
- Moderne Lichtspots in allen Räumen sorgen für eine stimmungsvolle und zeitgemäße Beleuchtung.

Unterhaltung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit einer großen Leinwand und integriertem Beamer für außergewöhnliche Filmabende und ein Heimkinoerlebnis der Extraklasse (Aufpreis)
- Dolby Surround System für besten Sound und ein einzigartiges Kinoerlebnis zu Hause (Aufpreis)

Erster Stock:

- Großes Schlafzimmer mit Ankleidebereich für ausreichend Stauraum und Komfort.
- Zwei gemütliche Kinderzimmer, die sich vielseitig nutzen lassen, sei es als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum.
- Exklusives Badezimmer mit freistehender Badewanne, großzügiger Dusche, Fußbodenheizung und edlen Oberflächen für pure Entspannung und Wohlbefinden.

Garten und Grundstück:

- Die Kombination aus hochwertigem Mauerwerk, modernem Plexiglas und der grünen Kirschlorbeer-Pflanzung schaffen in diesem sehr schönem Garten eine elegante, funktionale und dennoch ästhetische Einzäunung, die für Erholung und Privatsphäre sorgt.
- Separate Sitzecke im Garten für entspannte Stunden im Grünen.

- Viel Platz und Potenzial für den Bau eines Pools, um das Wohlfühlerlebnis im Freien zu vervollständigen.

- Geräumige Terrasse direkt am Haus für gesellige Abende und Freizeitgestaltung mit Freunden und Familie.

Parkmöglichkeiten:

- Große Garage mit elektrischem Tor vorn und hinten für komfortables Parken und einfachen Zugang.

- Zusätzliche Autostellplätze bieten weitere Parkmöglichkeiten.

Besonderheiten:

- Gäste-WC für zusätzlichen Komfort und praktische Nutzung im Erdgeschoss.

- Modernste Haustechnik für höchste Energieeffizienz und Komfort.

- Ruhige und dennoch zentrale Lage, ideal für Familien und Berufspendler.

- Exklusive Materialien, die das Haus zu einem echten Unikat machen und das Wohlfühlambiente unterstreichen.

Fazit:

Dieses topmoderne Weberhaus überzeugt nicht nur durch seine erstklassige Ausstattung und seine umweltbewusste Technik, sondern auch durch seine außergewöhnliche Architektur und exklusive Lage. Wer auf der Suche nach einem luxuriösen Zuhause ist, das höchsten Wohnkomfort, stilvolles Design und moderne Technik miteinander vereint, wird in diesem Haus fündig.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Kappel-Grafenhausen – Ein Ort voller Charme und Vielfalt

Kappel-Grafenhausen besticht durch seine malerische Lage in der Oberrheinischen Tiefebene und seine ideale Nähe zum Europa-Park – dem weltweit besten Freizeitpark. Jedes Jahr zieht der Ort zahlreiche Touristen an, die hier ein abwechslungsreiches Freizeitangebot erwarten. Die beiden Ortsteile Kappel und Grafenhausen begeistern mit kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten, die einen spannenden Einblick in die Region bieten.

Ein weiteres Highlight ist das angrenzende Naturschutzgebiet Taubergießen, das zu den schönsten Naturgebieten der Region zählt. Hier können Naturfreunde und Aktivurlauber auf gut ausgebauten Wander- und Radwegen die unberührte Landschaft erkunden oder eine gemütliche Bootsfahrt unternehmen, um die reiche Flora und Fauna aus nächster Nähe zu erleben.

Erlebnisregion zwischen Schwarzwald, Freiburg und Straßburg

Kappel-Grafenhausen liegt idyllisch eingebettet zwischen dem Schwarzwald, der Stadt Freiburg und der französischen Grenze bei Straßburg und ist somit der perfekte Ausgangspunkt für zahlreiche Aktivitäten. Die Region bietet eine perfekte Kombination aus Erholung, Abenteuer und Naturerlebnis.

Radfahrer und Wanderer können auf gut markierten Wegen die Umgebung erkunden, während Feinschmecker sich auf regionale Spezialitäten und badische Weine freuen dürfen.

Ob Sie sich von der wilden Romantik der Natur verzaubern lassen, aktive Erholung suchen oder sich einfach bei einem guten Glas Wein und regionalem Essen verwöhnen lassen – Kappel-Grafenhausen hat für jeden Geschmack das richtige Angebot.

Infrastruktur:

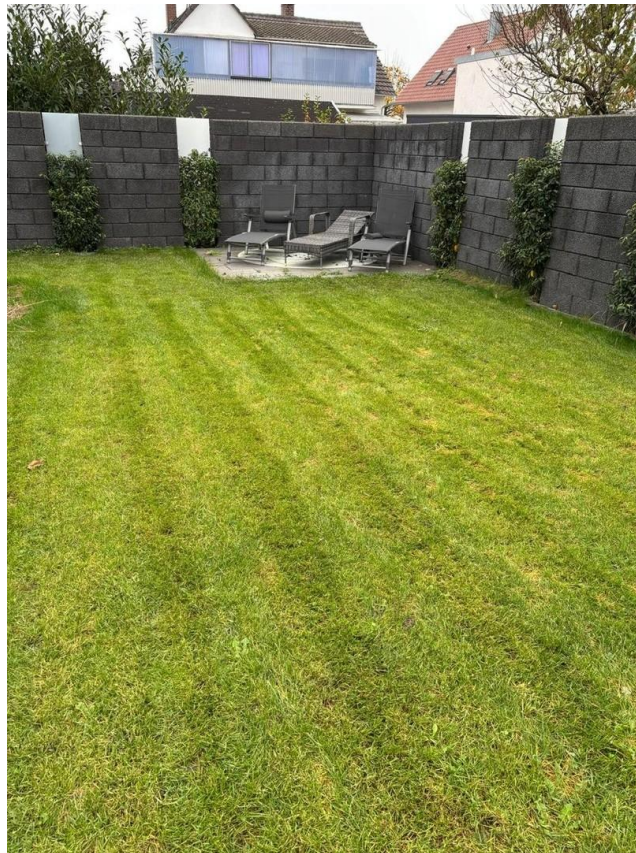
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

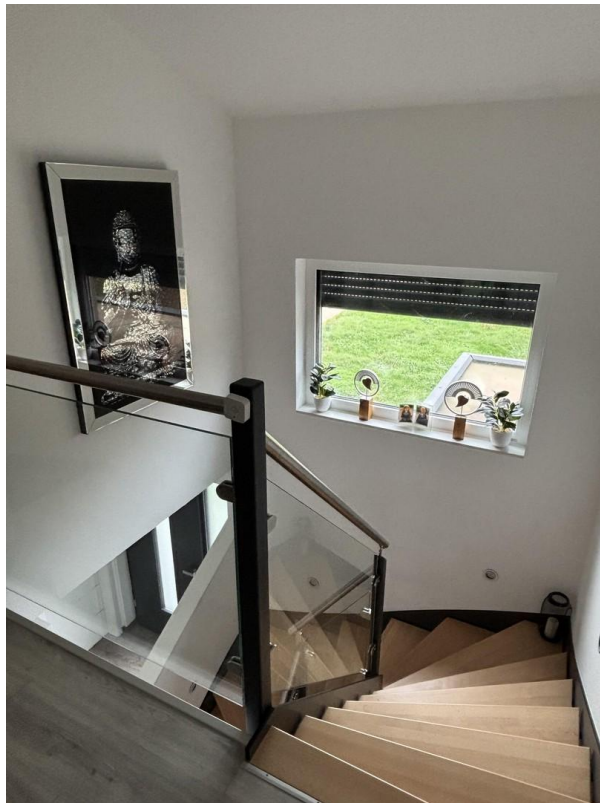


viel Platz zum relaxen

Exposé - Galerie



Hausansicht vorn



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Gäste- WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche mit Essplatz

Exposé - Galerie

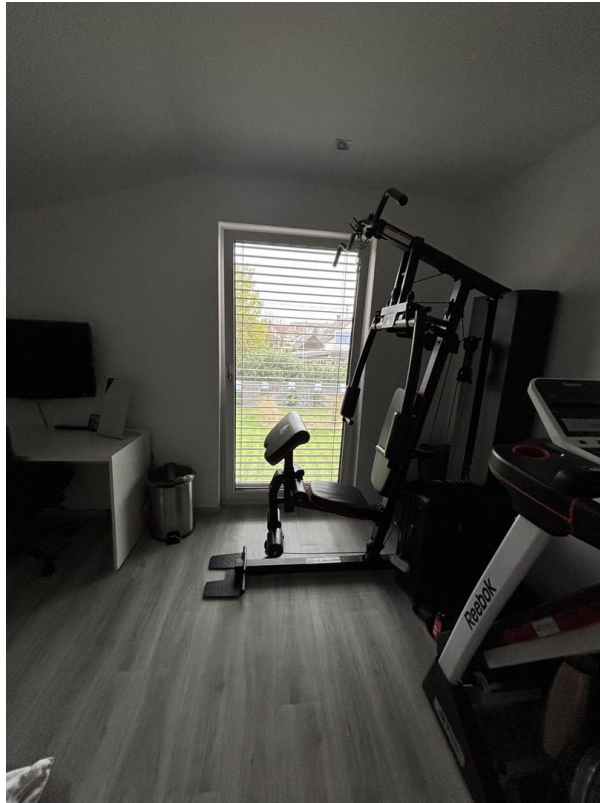


Essplatz

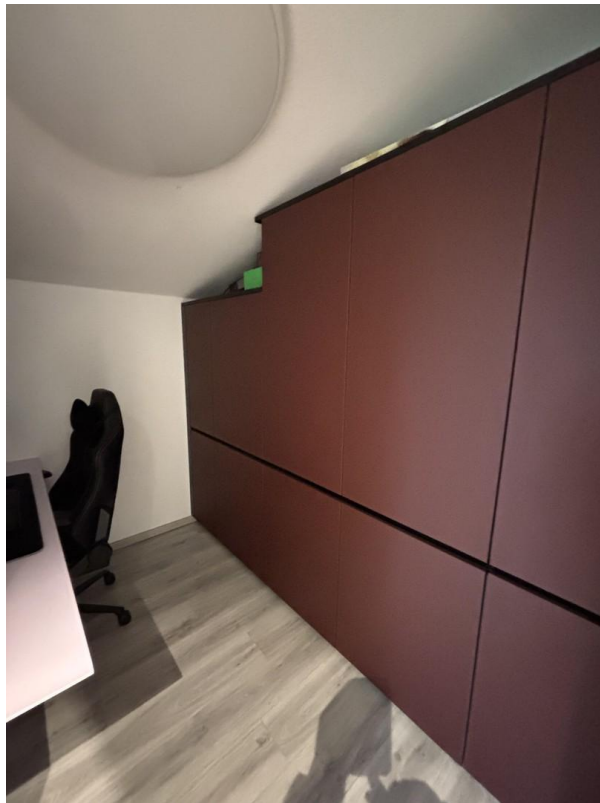


Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Einbauschränk Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

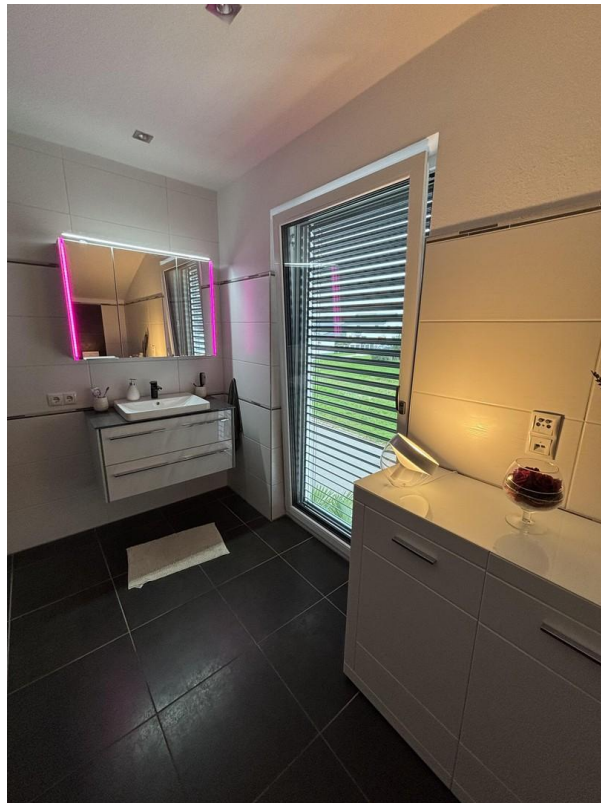


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad mit Lichtspots

Exposé - Galerie



freistehende Badewanne



großzügige Dusche

Exposé - Galerie

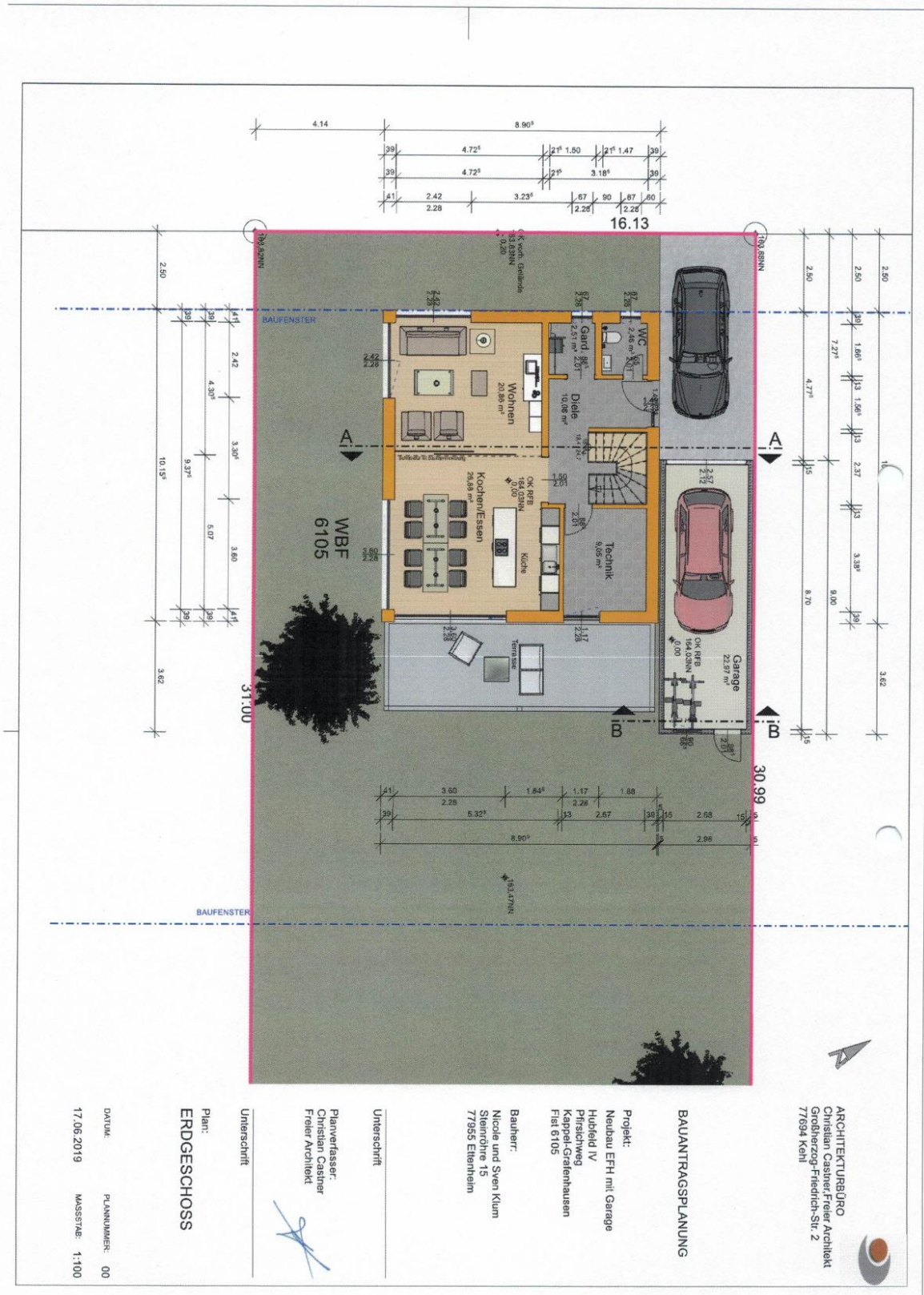


verdeckte Dusche

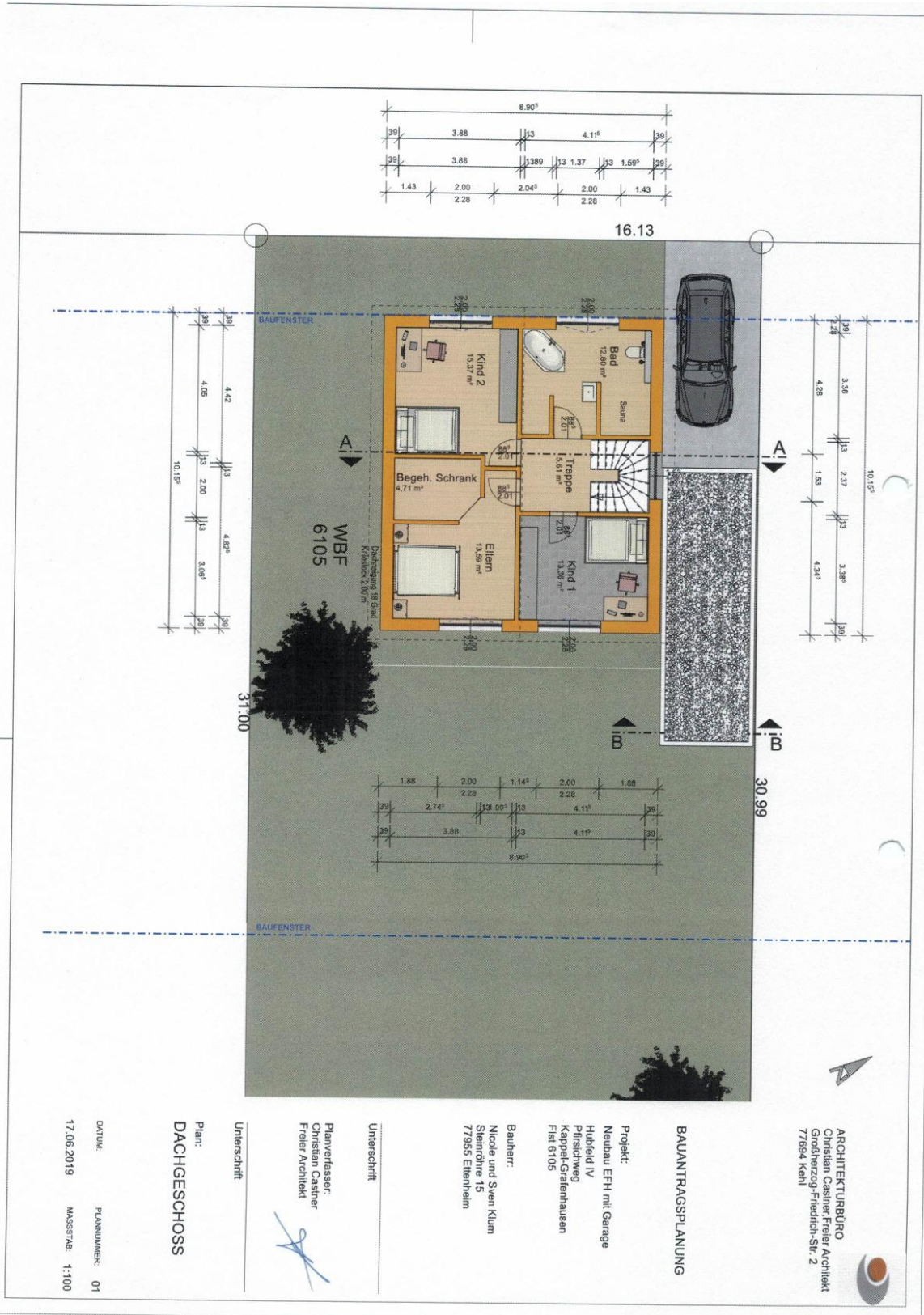


Garage mit Stellplatz

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



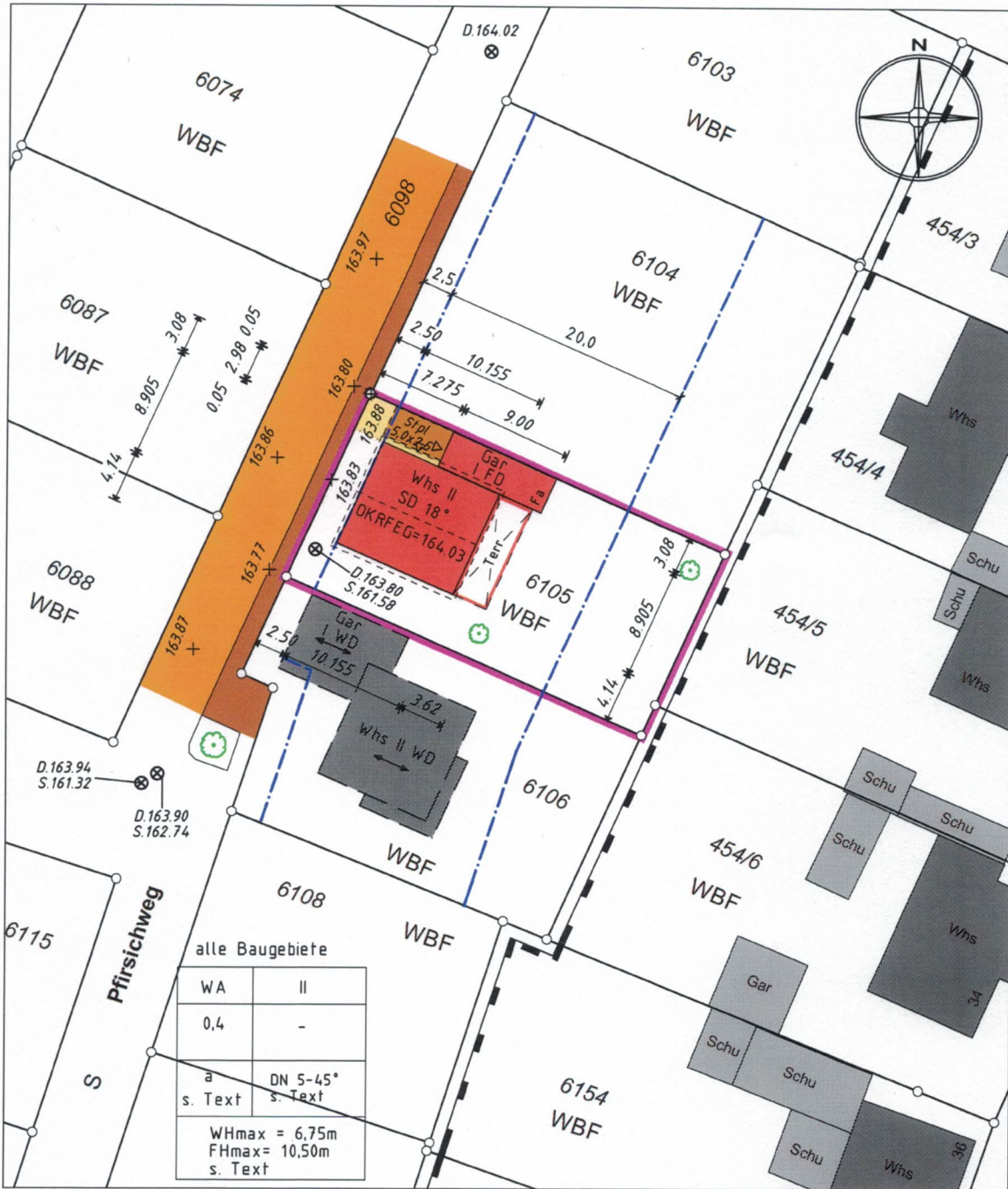
Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. Energieausweis

Lageplan

Landkreis: Ortenau
 Gemeinde: Kappel-Grafenhausen
 Gemarkung: Grafenhausen

zeichnerischer Teil
 zum Bauantrag §4LBOVVO
 für Flst.: 6105



Unterirdische Leitungen sind nicht dargestellt!

M 1: 500

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.
 Zeichnerischer Teil nach § 4 Abs. 2-5 LBOVVO bearbeitet

17.06.2019

Köppel Vermessung GmbH
 Rastatter Str. 5
 77836 Rheinmünster
 Tel. 07227 / 5969
 Fax 07227 / 8169

info@vermessung-koepfel.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

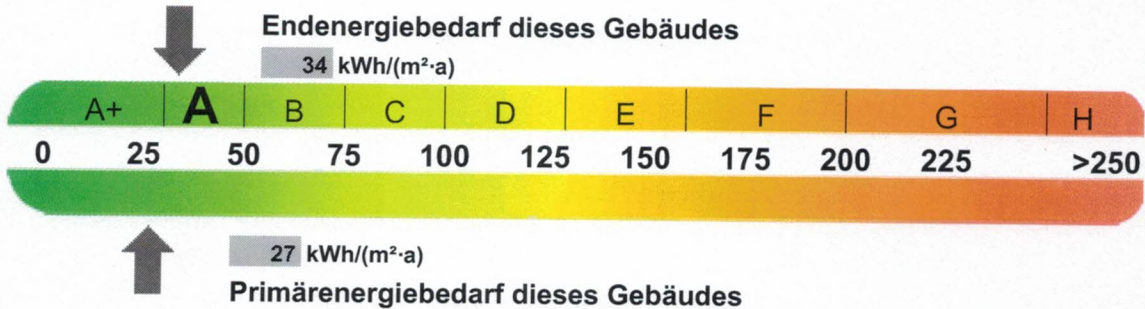
Registriernummer ² **BW-2022-004021084**

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ **21 kg/(m²·a)**



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **27 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **74 kWh/(m²·a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert **0,23 W/(m²·K)** Anforderungswert **0,4 W/(m²·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]

34 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Abwärme		53 %
Art: Wärmepumpe	Deckungsanteil:	46 %
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

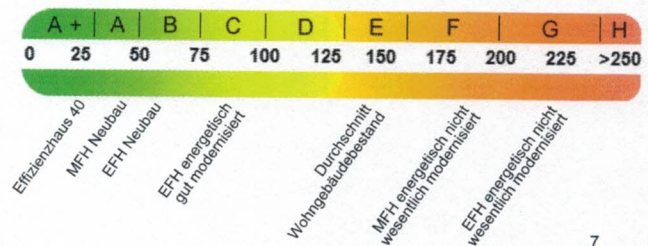
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²·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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige