

Exposé

Wohnung in Breisach am Rhein

4-Zimmer Wohnung im Neubau top ausgestattet in Breisach am Rhein



Objekt-Nr. **OM-321899**

Wohnung

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Henrik Loose

Kupfertorstraße 42b
79206 Breisach am Rhein
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	119,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei von privat und sofort bezugsfertig!

Biete eine top ausgestattete 4-Zimmer Wohnung in zentrumsnaher Lage von Breisach am Rhein an. Das Neubauprojekt wurde 2024 fertiggestellt.

Die sehr geräumige Wohnung liegt im 2. OG, bietet einen effizienten Grundriss und viel Platz sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit seiner exponierten Sichtbetonwand verbindet sich mit der offenen Küche und wird durch die angrenzende Loggia erweitert. Die beiden Kinder- oder Arbeitszimmer verfügen über eine identische Größe, eines davon mit Zugang zum Balkon. Zwischen den beiden Zimmern befindet sich das Bad mit ebenerdiger begehbare 1,20m x 1,20m großer Dusche. Das Schlafzimmer und Elternbad mit freistehender Badewanne wurde in einem offenen Raum zu einer gemütlichen Kombination vereint. Der großzügige Wohnflur erzeugt einen einladenden Eingangsbereich. Neben der Küche befindet sich eine praktische Vorratskammer mit einem praktischen raumhohen Regal. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die gemütliche Loggia und zur Hofseite hin befindet sich ein Balkon. Sämtliche Räume sind mit energiesparenden dreifach dimmbaren LED-Downlights ausgestattet. In der gesamten Wohnung wurden einheitlich großformatige Fliesen in 1,20m x 1,20m verlegt. Alle Fenster sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet, die eine variable individuelle Verschattung ermöglichen bzw. auf Wunsch den Lichteinfall zu regulieren. Die hochwertige Einbauküche sowie Badmöbel stammen von einer lokalen Schreinerei und werden inclusive der Keiderschränke sowie Spiegel für einen Gesamtpreis von 26000€ ebenfalls mitverkauft.

Die Wohnung ist barrierefrei über den Fahrstuhl erreichbar. In der Tiefgarage befindet sich ein eigener Parkplatz mit Stromanschluss.

Die Warmwasserversorgung und Heizung werden durch 2 Wärmepumpen gespeist, die bei Bedarf durch eine Gastherme unterstützt werden können. Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage reduziert den externen Strombedarf. Somit ist der Energiebedarf zeitgemäß extrem niedrig.

Ausstattung

>einheitliche großformatige Fliesen (Feinsteinzeug) in 1,20m x 1,20m in der gesamten Wohnung

>alle Fenster mit elektrischen Jalousien und in den Schlafräumen mit Fliegengittern

>in allen Räumen energiesparende sowie dreifach dimmbare LED-Downlights und hochwertige LED-Pendelleuchten im Essbereich sowie Schlafzimmer

>hochwertige Einbauküche von lokaler Schreinerei

>Waschtischunterschränke mit großen Auszügen und raumhoher Einbauschränk im Bad

>freistehende Badewanne und ebenerdige große Dusche

>große LED-Spiegel in den Bädern und großer Ankleidespiegel im Flur

>4m-Kleiderschrank im Schlafzimmer und 1,5m in einem der beiden Kinder- oder Gästezimmer

>raumhohes Regal in der Vorratskammer

>Tiefgarage, Kellerabteil, Fahrradkeller und Waschmaschinenraum über den Fahrstuhl erreichbar

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Breisach am Rhein - zentrumsnah in der Kupfertorstraße

Direkt am Rhein, nahe den sonnenverwöhnten Rebhängen des Kaiserstuhls und Tuniberg, liegt die gut angebundene Zehntausend-Einwohner-Stadt mit Flair, in der goldenen Mitte zwischen Freiburg und Colmar sowie zwischen Straßburg und Basel.

Die Freiburger Innenstadt ist im Halbstundentakt in 26 Minuten mit der Breisgau S-Bahn erreichbar. Zur Autobahn A5 benötigt man 10 Minuten.

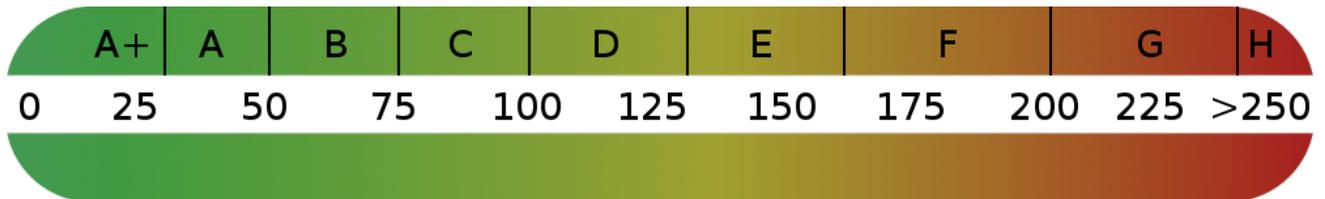
Breisach bietet mit seiner vollwertigen städtischen Infrastruktur neben den üblichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischen Einrichtungen aufgrund der touristischen Bedeutung auch kulturelle sowie gastronomische Highlights.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



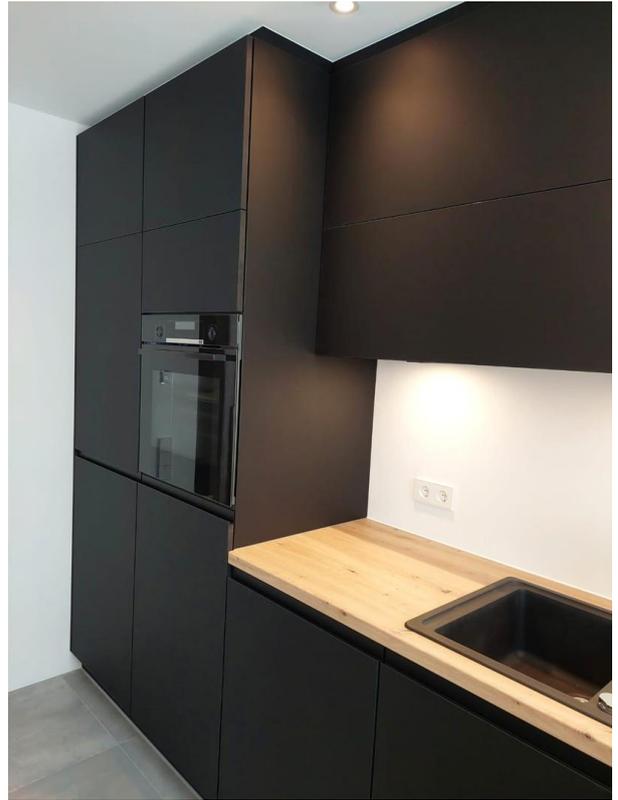
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



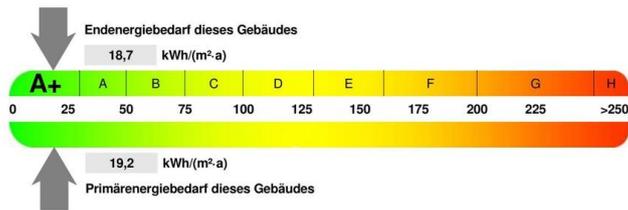
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **5,9** kg CO₂-Äquivalent (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **19,2** kWh/(m²·a) Anforderungswert **38,4** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert **0,29** W/(m²·K) Anforderungswert **0,43** 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

18,7 kWh/(m²·a)

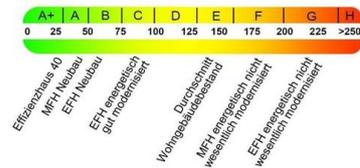
Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	1,4 %	9,2 %
Geothermie und Umweltwärme	82,3 %	164,7 %
Summe:	83,7 %	173,9 %

Maßnahmen zur Einsparung³

Vergleichswerte Endenergie⁴



Exposé - Grundrisse

