

# Exposé

## Reihenhaus in Bahlingen am Kaiserstuhl

### Original finnisches Holzhaus



Objekt-Nr. OM-327489

**Reihenhaus**

Verkauf: **530.000 €**

79353 Bahlingen am Kaiserstuhl  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	196,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmant, gemütlich, einzigartig: Finnisches Holzhaus

Wir bieten ein attraktives Reihenmittelhaus mit fünf gemütlichen Zimmern. Im Jahr 2003 gebaut, original aus Finnland und mit hervorragender Wärmedämmung. Die Fassaden des Hauses wurden 2023 und 2024 von einem Fachbetrieb neu gestrichen (mit 10 Jahren Garantie) und sind in klassischem Schwedenrot gehalten. Auf zwei gemütlichen Terrassen (vorne Südseite und überdacht) können Sie sich entspannen. Vom Balkon und den zwei oberen Stockwerken aus genießen Sie den freien Blick auf Wiesen, Felder und den Schwarzwald (Feldbergsicht).

## Ausstattung

Das Haus wurde 2019 mit einer neuen Gastherme ausgestattet. Die günstige Energieeffizienzklasse, die sich im Bereich zwischen A und B befindet, ermöglicht den Einbau einer Wärmepumpe ohne vorherige zusätzliche Dämmung. Die Böden im Erdgeschoss, die zwei Bäder und das Gäste-WC sind mit Fliesen ausgelegt, in den übrigen Etagen befinden sich nicht versiegelte Holzböden, die für ein gesundes und ausgleichendes Raumklima sorgen.

Die gemütliche Wohnküche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Es gibt ein Bad mit Badewanne (1. OG) und eines mit Dusche (DG). Außerdem ermöglicht ein zusätzlicher Küchenanschluss im DG die Einrichtung einer unabhängigen Wohneinheit im obersten Stockwerk für beispielsweise ein erwachsenes Kind (ohne separaten Eingang).

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

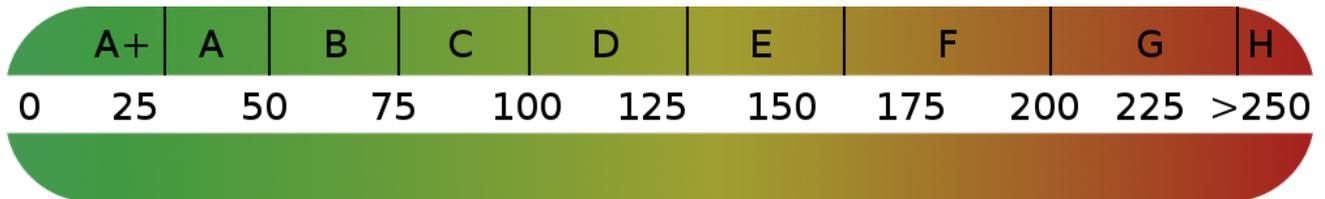
Das Haus befindet sich am Ortsrand von Bahlingen am Kaiserstuhl, in absolut kinderfreundlicher, ruhiger Lage ohne Durchgangsverkehr. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen ein. Eine hervorragende überregionale Anbindung (nach Freiburg) wird durch eine S-Bahn-Station und mehrere Bushaltestellen (z. B. nach Emmendingen) gewährleistet, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen. In näherer Umgebung finden Sie mehrere Bäckereien, zwei Cafés, zwei Restaurants und einen Supermarkt. Mehrere Läden, eine Apotheke und Arztpraxen runden das Angebot außerdem ab. Kindergarten, Grund- und Hauptschule sind ebenfalls vor Ort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

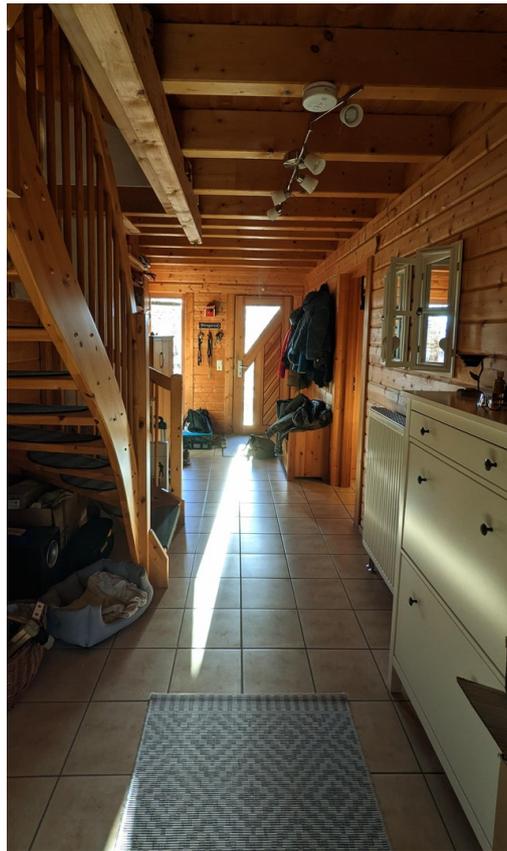
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur EG



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Essplatz



# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick vom Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur OG

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne und Dusche



# Exposé - Galerie



Zimmer 1 im DG



Ausblick

# Exposé - Galerie



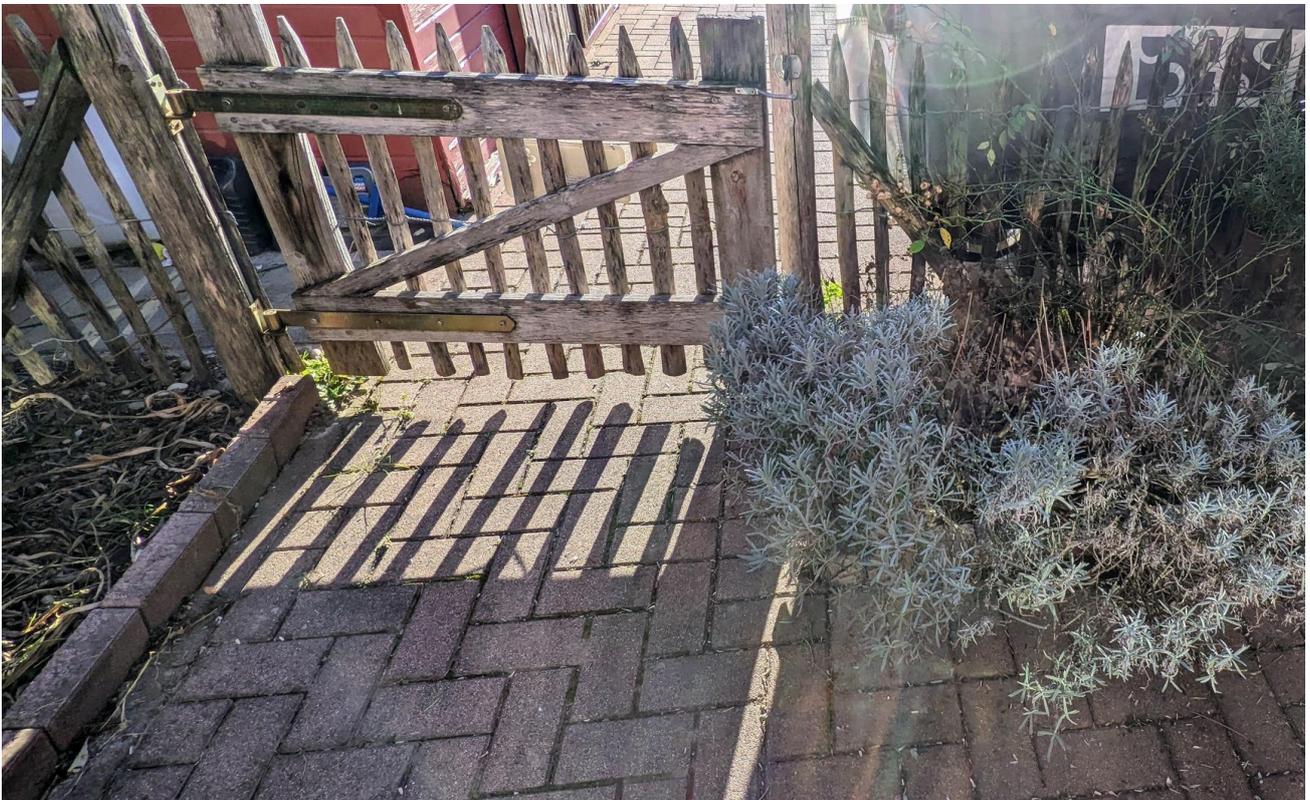
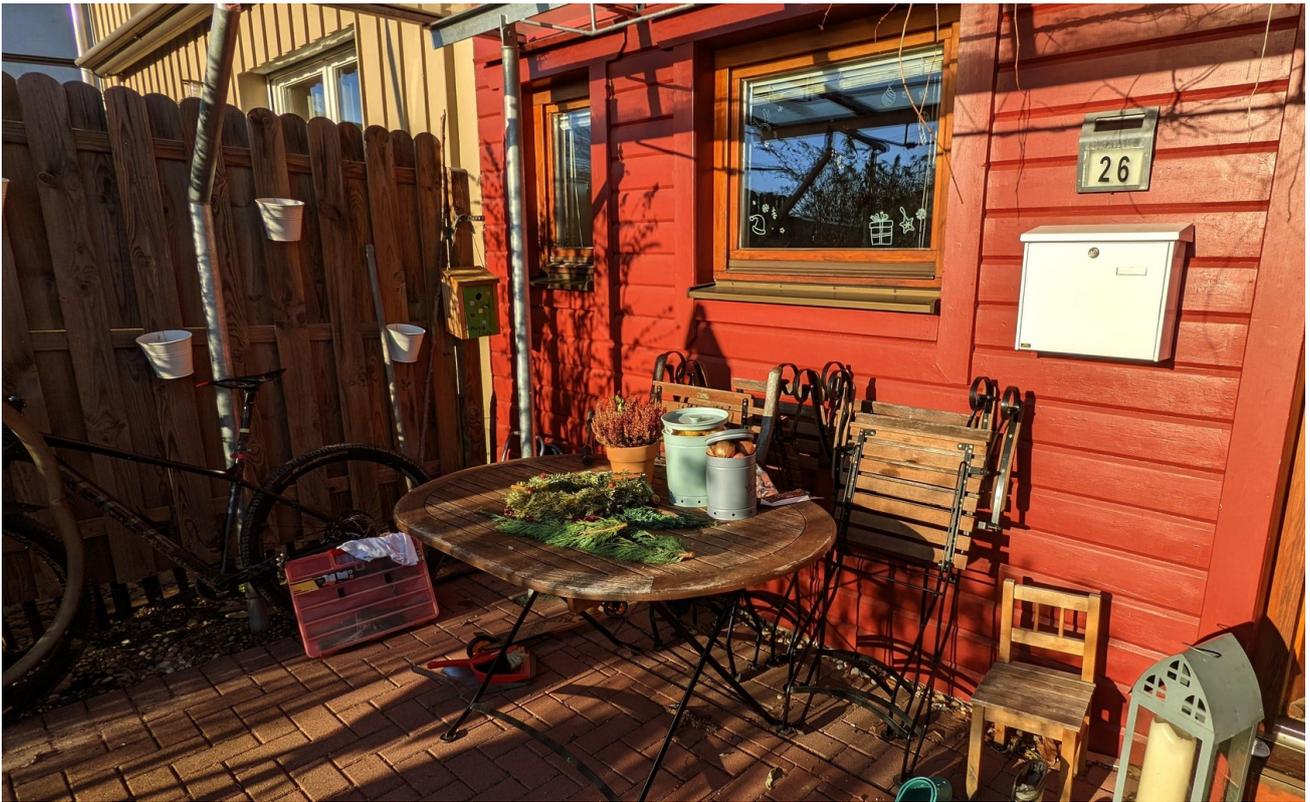
Zimmer 2 im DG



Bad im DG mit Dusche



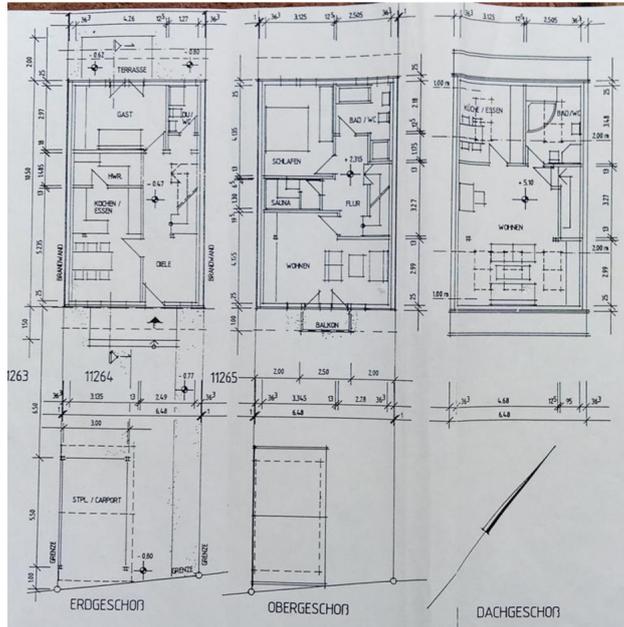
# Exposé - Galerie



Staketenzaun

# Exposé - Grundrisse

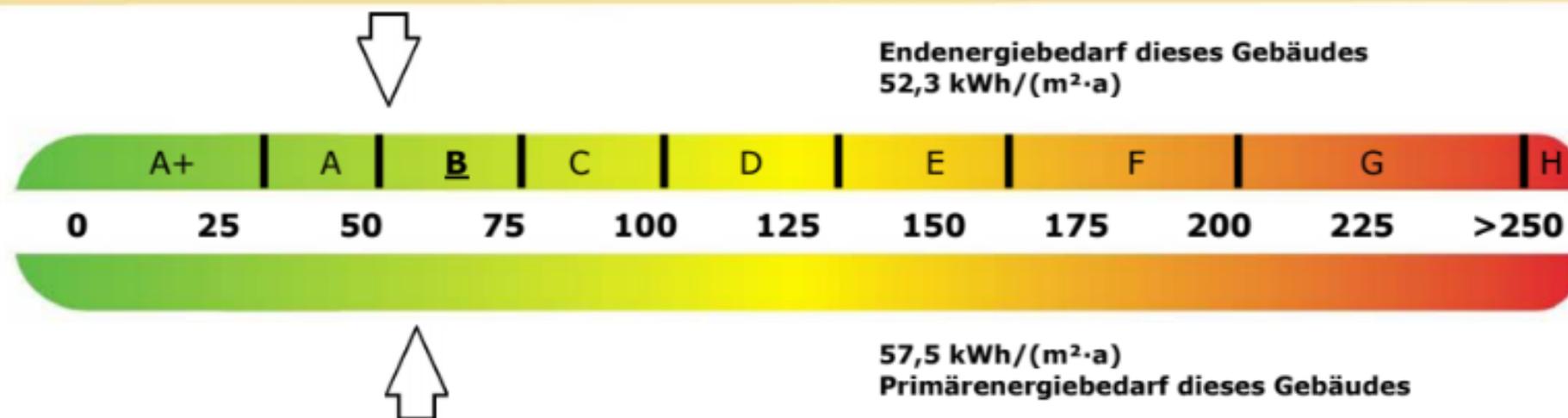
Hinweis: Anders als auf dem Plan dargestellt, wurden in der Küche Koch- und Essbereich vertauscht, im DG wurde eine zusätzliche Wand eingezeichnet, so dass außer dem Duschbad zwei ca. gleich große Räume entstanden sind.



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis Auszug

## Energieverbrauch



## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

52,3 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.10.2015	30.09.2016	Erdgas	1,10	9 681	1 936	7 745	1,28
01.10.2015	30.09.2016	Lst. 6% in Verbr. enth.	1,10	548	110	438	1,28
01.10.2016	30.09.2017	Erdgas	1,10	11 011	2 202	8 809	1,12
01.10.2016	30.09.2017	Lst. 6% in Verbr. enth.	1,10	623	125	499	1,12
01.10.2017	30.09.2018	Erdgas	1,10	9 989	1 998	7 992	1,30
01.10.2017	30.09.2018	Lst. 6% in Verbr. enth.	1,10	565	113	452	1,30