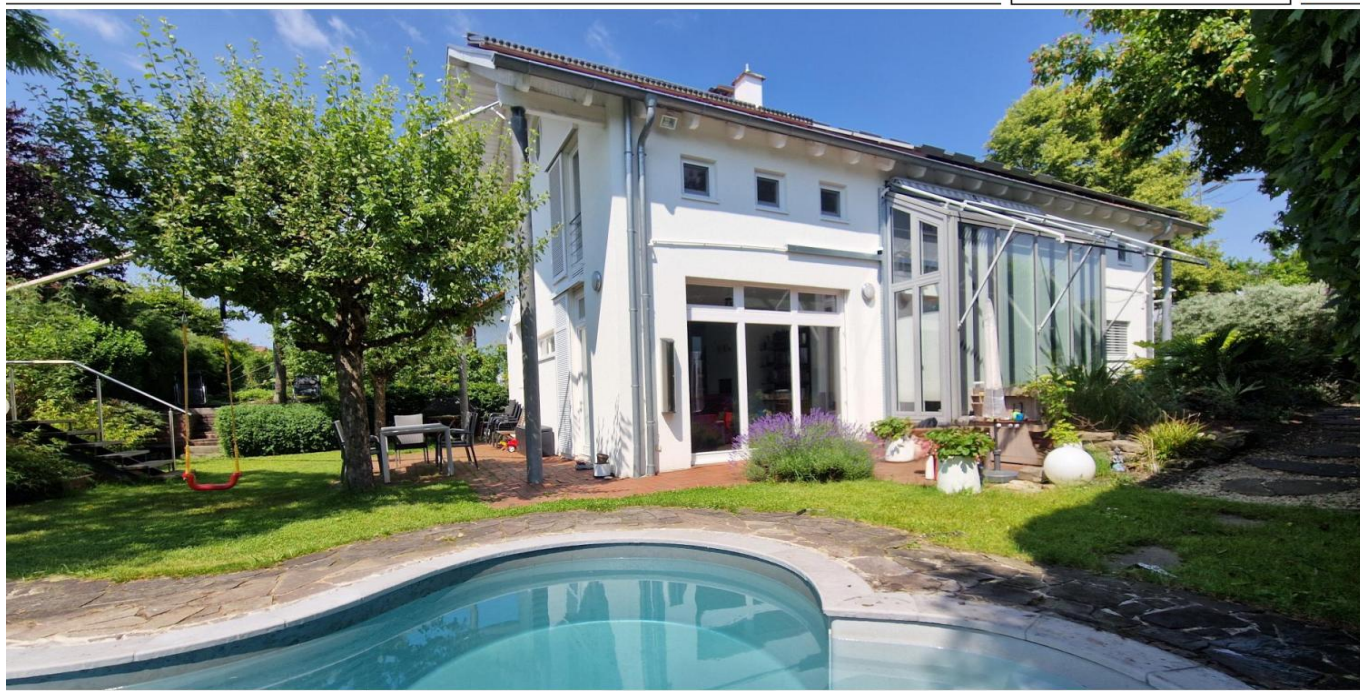


Grenzach-Wyhlen

# Moderne Architektur und klare Linien: Traumhaus mit viel Privatsphäre und exklusiver Ausstattung

Objektnummer: 24090026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 955 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24090026                  |
| Wohnfläche   | ca. 235 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6.5                       |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1993                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.100.000 EUR                                             |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 70 m²                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 127.60 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 23.02.2026     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1993              |

Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

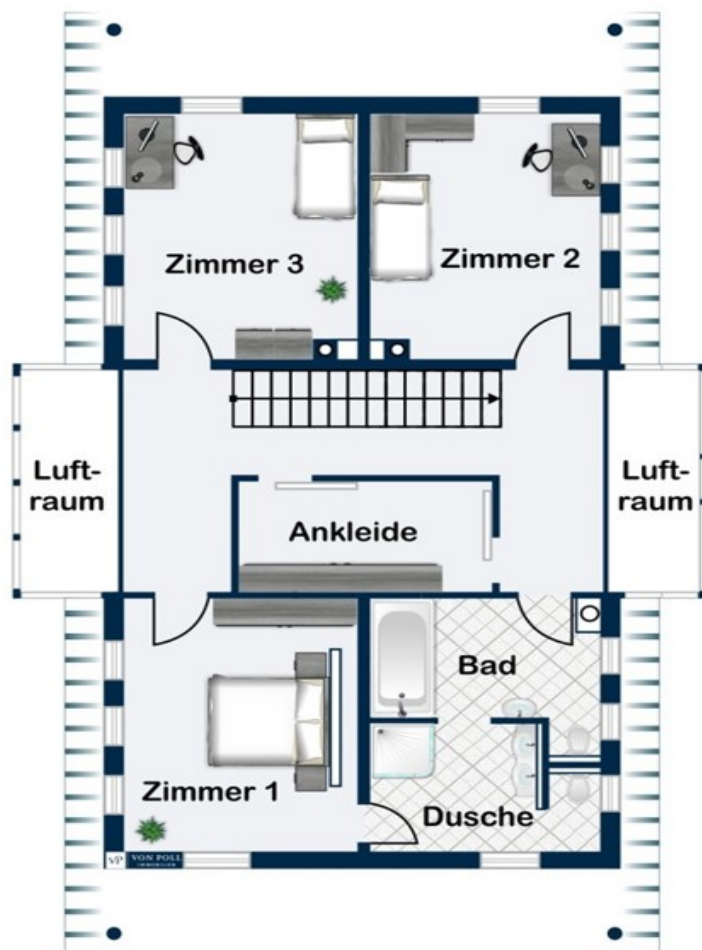
## Die Immobilie

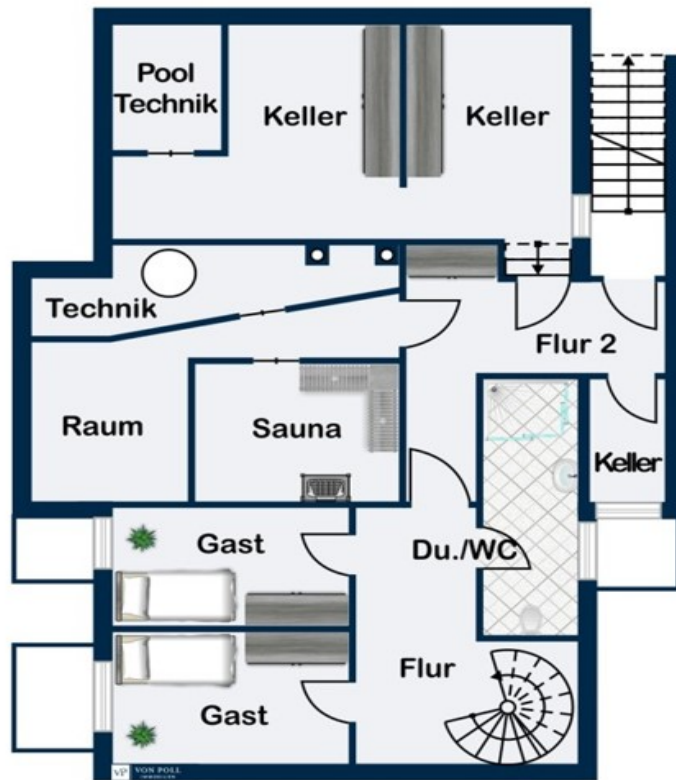


Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

## Ein erster Eindruck

Exklusive Architektur und viel Privatsphäre! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, welches keine Wünsche offen lässt. Diese großzügige Immobilie befindet sich auf einem 835 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 235 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1993 erbaute Architektenhaus besticht durch seinen klaren Linien und die charakteristische Raumaufteilung. Besonders beeindruckend sind die sensationellen Deckenhöhen von über 3 Metern, sowie die überdimensionalen Fensterfronten, welche für lichtdurchflutete Räume, wie einmalige Lichtspiele sorgen. Über den hellen Eingangsbereich gelangen Sie zum offen konzipierten Wohnbereich mit zwei modernen Glaskern, welche optimale Lichtverhältnisse durch ihre Höhe schaffen. Die Küche mit Maßeinbauten und hochwertigen Elektrogeräten bietet Austritt in den Vorgarten und lässt sich durch eine Schiebetüre individuell öffnen oder abtrennen. Das nach hinten versetzte Wohnzimmer kann von zwei Seiten betreten werden und bietet sich als perfekter Rückzugsort an. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit Einbauten, Platz für Waschmaschine und Trockner sowie dem Wäscheabwurfschacht. Das gesamte Wohnkonzept ermöglicht von jedem Raum aus einen Zutritt in die persönliche Gartenoase, welche zum Entspannen einlädt. Im Obergeschoss befinden sich drei gleich aufgebaute (Schlaf-) Zimmer, von denen zwei mit einer Klimaanlage ausgestattet sind. Die offene Galerie verbindet beiden Hausseiten mit einem lieblichen Lichteinfall. Eine begehbare Ankleide im Zentrum ermöglicht Ihnen zudem einen komfortablen Zugriff aus allen Zimmern und sorgt damit für individuell zu gestaltende Zimmer, ohne große Schränke anbringen zu müssen. Ein weiteres Highlight ist das Masterbad, welches über zwei Eingänge verfügt und mit 2 WCs, 3 Waschbecken, Dusche mit Glaskabine und Badewanne ausgestattet ist. Dieses ist architektonisch so gelöst, dass es sich in zwei Badezimmer teilen lässt und derzeit über eine Milchglastüre verbunden ist. Auch das Untergeschoss fasziniert durch seine intelligente Raumaufteilung. Im vorderen Bereich bieten zwei weitere Zimmer sowie ein großzügiges Bad mit Dusche genügend Platz für Gäste. Der hintere Bereich beinhaltet die Räumlichkeiten für die zentrale Heizung, Photovoltaik-/ Solaranlage-/Bewässerungs-/ und Pooltechnik, sowie Kellerräume. Darüber hinaus verfügt das Haus über eine Sauna und den Ruhebereich. Im Außenbereich erwartet die Bewohner ein schöner Pool mit tollem Poolhaus, ideal für erfrischende Stunden an warmen Tagen. Die zahlreichen Terrassen und Freisitze laden zum Verweilen ein und bieten den perfekten Rückzugsort in seiner eigenen Gartenoase. Und suchen Sie mal eine Auszeit von der Sonne, kann das Sonnensegel elektrisch ausgefahren werden und spendet kühlenden Schatten. Zudem befindet sich ein externes Büro am Haus, das sich perfekt fürs Homeoffice, als Atelier oder Studio eignet. Eine Doppelgarage befindet sich ca. 50 Meter neben dem Wohnhaus

auf einem zweiten Flurstück mit einer Größe von 120 m<sup>2</sup> und bietet neben dem Dachspeicher oberhalb der Garage zusätzlichen Platz für das Gemüsebeet und ein weiteres Garten-/ Gerätehaus. Mit drei Außenparkplätzen ist auch für ausreichend Stellfläche für weitere Fahrzeuge gesorgt. Insgesamt bietet Ihnen diese Immobilie ein exklusives Licht- und Architekturkonzept in harmonischem Wohnambiente, das Ihnen auch technisch keine Wünsche offen lässt. Die ruhige und dennoch sehr zentrale Lage, sowie die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einem wundervollen Zuhause. Lassen Sie sich von dieser einmaligen Gelegenheit begeistern und genießen Sie täglich diese Freuden des Alltags. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

## Alles zum Standort

Grenzach-Wyhlen liegt unmittelbar an der Schweizer Grenze in etwa gleich weiten Abständen zu den größeren Städten Lörrach und Basel. Diese hübsche Gemeinde im Landkreis Lörrach befindet sich im Dreiländereck. Grenzach-Wyhlen hat viel zu bieten und verfügt über eine gute Infrastruktur. Als Wohnort bietet es Familien, Paaren, Singles, Rentnern und auch Grenzgängern einen wunderbaren Lebensort. Mit ca. 15.000 Einwohnern genießt man hier die Vorzüge des Kleinstadtlebens mit ländlichem Charakter. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Banken, Ärzte etc. sind schnell mit dem Auto zu erreichen. Das schulische, aber auch das Weiterbildungsangebot in Grenzach sind sehr umfangreich. Von Klein bis Groß sind Kindergärten, Grund-, weiterführende und Berufsschulen, wie auch die Deutsche Hochschule Baden-Württemberg in Lörrach innerhalb weniger Autominuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln einfach zu erreichen. Die Bushaltestelle, welche sich am Anfang der Straße befindet, bietet eine ideale Verkehrsanbindung in Richtung Lörrach, Basel oder Rheinfelden wie auch zu den zahlreichen Bildungseinrichtungen. Und soll es einmal weiter weg gehen: Der Flughafen Freiburg/Basel/Mulhouse ist ebenfalls nur 20 Autominuten entfernt.

Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24090026 - 79639 Grenzach-Wyhlen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Fee Kißling & Patric Widmer

---

Haagener Straße 1, 79539 Lörrach

Tel.: +49 7621 - 91 38 09 0

E-Mail: [loerrach@von-poll.com](mailto:loerrach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)