

Kurze Baubeschreibung

Erdgeschoss-/Gartenwohnung – Villa2Tälerblick, Waldkirch

Die Erdgeschosswohnung der Villa2Tälerblick ist als hochwertige Gartenwohnung mit ausgeprägtem Hauscharakter konzipiert. Sämtliche Wohnräume befinden sich komfortabel auf einer Ebene und sind barrierearm erreichbar. Großzügige Raumproportionen, hochwertige Materialien und moderne Haustechnik prägen das Wohngefühl.

Bauweise & Konstruktion

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und weist eine sehr gute Wärme- und Schalldämmqualität auf. Die Ausführung ist auf Langlebigkeit, Wohnkomfort und Energieeffizienz ausgelegt. Die sehr gute Luftdichtheit des Gebäudes trägt zu einem dauerhaft behaglichen Raumklima bei.

Raumkonzept

Die Wohnung verfügt über **5,5 Zimmer**, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich, mehrere Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer sowie eine als Master-Suite gestaltete Elternzone mit angrenzender Ankleide. Zwei hochwertig ausgestattete Bäder – darunter ein **Vollbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne** – bieten hohen Alltagskomfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Vorratsraum sowie einen großen Kellerraum auf Geschossebene.

Fenster, Türen & Beschattung

Großzügige, bodentiefe Fensterelemente sorgen für eine helle Wohnatmosphäre und einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Beschattung erfolgt über elektrische Raffstores mit komfortabler Steuerung.

Die Innentüren stammen von **Hörmann**, sind mit verdeckten Bändern und leisen Magnetschlössern ausgestattet und verfügen über hochwertige Drückergarnituren. Die Wohnungseingangstür ist als hochwertige Aluminiumtür ausgeführt und mit einem **DOM-Hochsicherheits-Schließsystem** ausgestattet.

Innenausbau & Ausstattung

In den Wohnräumen wurden hochwertige **Landhausdielen** verlegt, geeignet für Fußbodenheizung. Die Bäder sind mit großformatigen Fliesen ausgestattet und verfügen über ein hochwertiges Abdichtungssystem. Die Ausstattung ist zeitlos, hochwertig und langlebig gewählt.

Haustechnik & Energie

Die Beheizung erfolgt über eine moderne **Luft-Wasser-Wärmepumpe** in Kombination mit einer flächendeckenden Fußbodenheizung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Raumkühlung.

Eine groß dimensionierte **Photovoltaikanlage** mit Stromspeicher unterstützt die Energieversorgung. Die Wohnung profitiert vom energetischen Gesamtkonzept des Gebäudes und erreicht die **Energieeffizienzklasse A+** (Bedarfsausweis).

Außenflächen, Garage & Nebenräume

Der private Garten und die großzügige Terrasse schaffen ein Wohngefühl wie im eigenen Haus.

Der Wohnung ist eine **außergewöhnlich große Doppelgarage** zugeordnet (Deckenhöhe ca. **2,50 m**), die deutlich über dem üblichen Standard liegt. Die Garage verfügt über einen **ganzjährig beheizten Wasseranschluss** sowie eine **Vorbereitung für eine E-Ladestation**. Zusätzlich steht eine **separate Fahrrad- und Kinderwagen-Garage** mit Stromanschluss zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Fazit

Diese Erdgeschoss-/Gartenwohnung vereint hochwertige Bauqualität, moderne Technik, barrierearmes Wohnen, großzügige Außenflächen sowie außergewöhnliche Garagen- und Nebenraumlösungen zu einem besonders komfortablen und zukunftssicheren Zuhause mit echtem Hauscharakter.