



**klein&klein**  
WOHNBAU

# Wohnen im Dreiländereck, moderne Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten in Grenzach - Wyhlen

Komfortable 2 bis 4 Zimmer Neubauwohnungen von 51 bis 129 qm Wohnfläche





# klein & klein

## WOHNBAU

Die grafischen Darstellungen, Illustrationen und Visualisierungen dienen dazu, Ihnen einen Eindruck über unser Projekt zu vermitteln. Ein Anspruch auf absolute Detailtreue kann demnach nicht gewährleistet werden. Genaue Details können nur aus den Architektenplänen entnommen oder aus der separat erhältlichen Baubeschreibung herausgelesen werden. Möblierungen sind nur ein Einrichtungsvorschlag und sind im Angebot nicht enthalten. Die Balkone und Terrassen fließen zu den in den Werkplänen angegebenen Teilen in die Wohnflächenberechnung ein. Die Flächenangaben sind zudem circa-Angaben und können erst mit der Fertigstellung des Objektes genau ermittelt werden. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Credit Gemeinde Grenzach-Wyhlen



## Beste Noten für Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Grenzach-Wyhlen, gelegen im Herzen des Dreiländerecks Schweiz, Frankreich und Deutschland, erstreckt sich entlang des Rheins und den Ausläufern des Südschwarzwaldes. Dank der privilegierten Lage ist die Gemeinde mit sämtlichen Verkehrsmitteln ausgezeichnet erreichbar. Wichtige Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof in Wyhlen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Städte wie Basel (CH), Lörrach oder Rheinfelden sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Projekt eignet sich durch seine Lage hervorragend für Betriebswohnungen.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und Erholungsgebieten in der Umgebung. Die Nähe zum Rhein und zu den umliegenden Naturschutzgebieten bietet ideale Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten und erholsame Spaziergänge.





## Moderne und stilvolle Architektur

In Grenzach-Wyhlen entsteht ein anspruchsvolles Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten im KFW 55 Effizienzhaus-Standard.

Das Projekt bietet vielfältige Wohnungsgrößen und Raumkonzepte, die den individuellen Anforderungen und Wünschen der zukünftigen Bewohner gerecht werden.

Die Ausstattung der Wohnungen legt Wert auf Qualität und Wertbeständigkeit. Eine einmalige Chance, die sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger attraktiv ist.

## Wohnungsangebot:

6 x 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 51 m<sup>2</sup> - 60 m<sup>2</sup>, im EG, 1.OG und 2.OG.

6 x 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 91 m<sup>2</sup> im EG, 1.OG, 2. OG.

2 x 4-Zimmer-Penthousewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen in den Obergeschossen verfügen über großzügige Balkone, die Wohnungen im Erdgeschoss über eine Terrasse mit privatem Gartenanteil, die Penthousewohnungen über schöne umlaufende Terrassen mit Südwestausrichtung. Ein Aufzug verbindet die Wohnungen barrierefrei mit allen Geschossen.

Die insgesamt 14 Wohnungen verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage mit 16 PKW-Stellplätzen und einem Abstellbereich für Fahrräder vor dem Haus und in der Tiefgarage. Drei oberirdische Außenstellplätze ergänzen das Parkangebot

Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht West



## Ausstattung

### Komfort

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Elektrische Rollläden in jeden Raum
- Handtuchheizkörper im Bad
- Schallschutz nach DIN 4109-5

### Sicherheit

- Gegensprechanlage
- Abschließbare Fenster im Erdgeschoss
- Sicherheitsbeschlag der Wohnungseingangstür mit Dreifachverriegelung, Spion und Absenkdichtung

### Energiekonzept

- Baustandard KfW 55 Energie-Effizienz-Haus
- Luftwärmepumpe mit PV-Anlage
- Tiefgaragenstellplätze für die spätere Nachrüstung einer E-Ladestation (Wallbox) leerrohrvorgerüstet

### Badausstattung

- Hochwertige Sanitäreinrichtungen namhafter Hersteller
- Bodeneben geflieste Dusche
- Fliesen im Format 30 x 60 cm

### Digitalisierung

- Medienverteiler in jeder Wohnung
- Tiefgarage mit elektrischem Tor und Funköffner



Übersicht Tiefgarage



Übersicht Erdgeschoss



### Wohnung 1

Erdgeschoss

2 Zimmer 51,74 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 26,47 m<sup>2</sup>

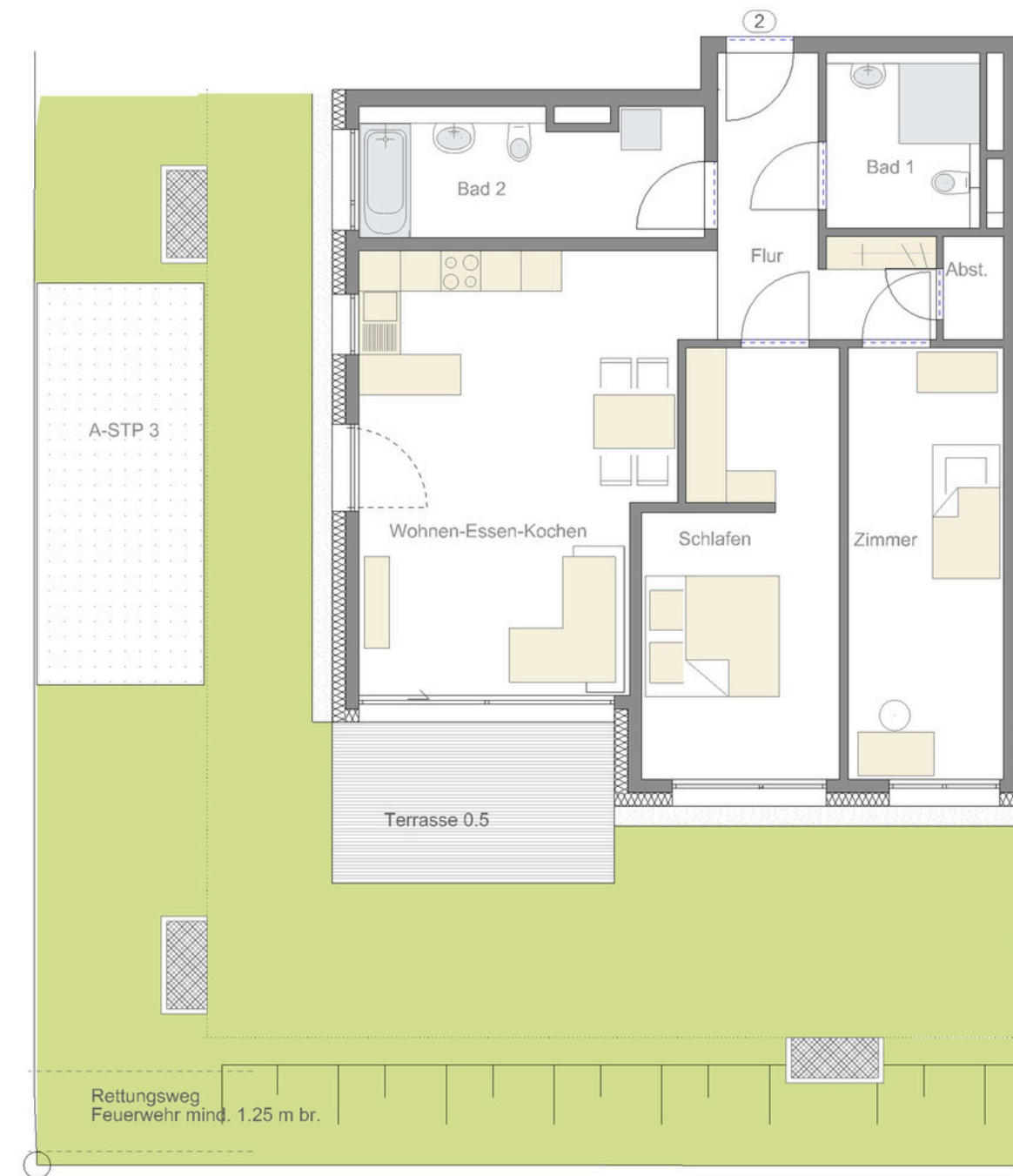
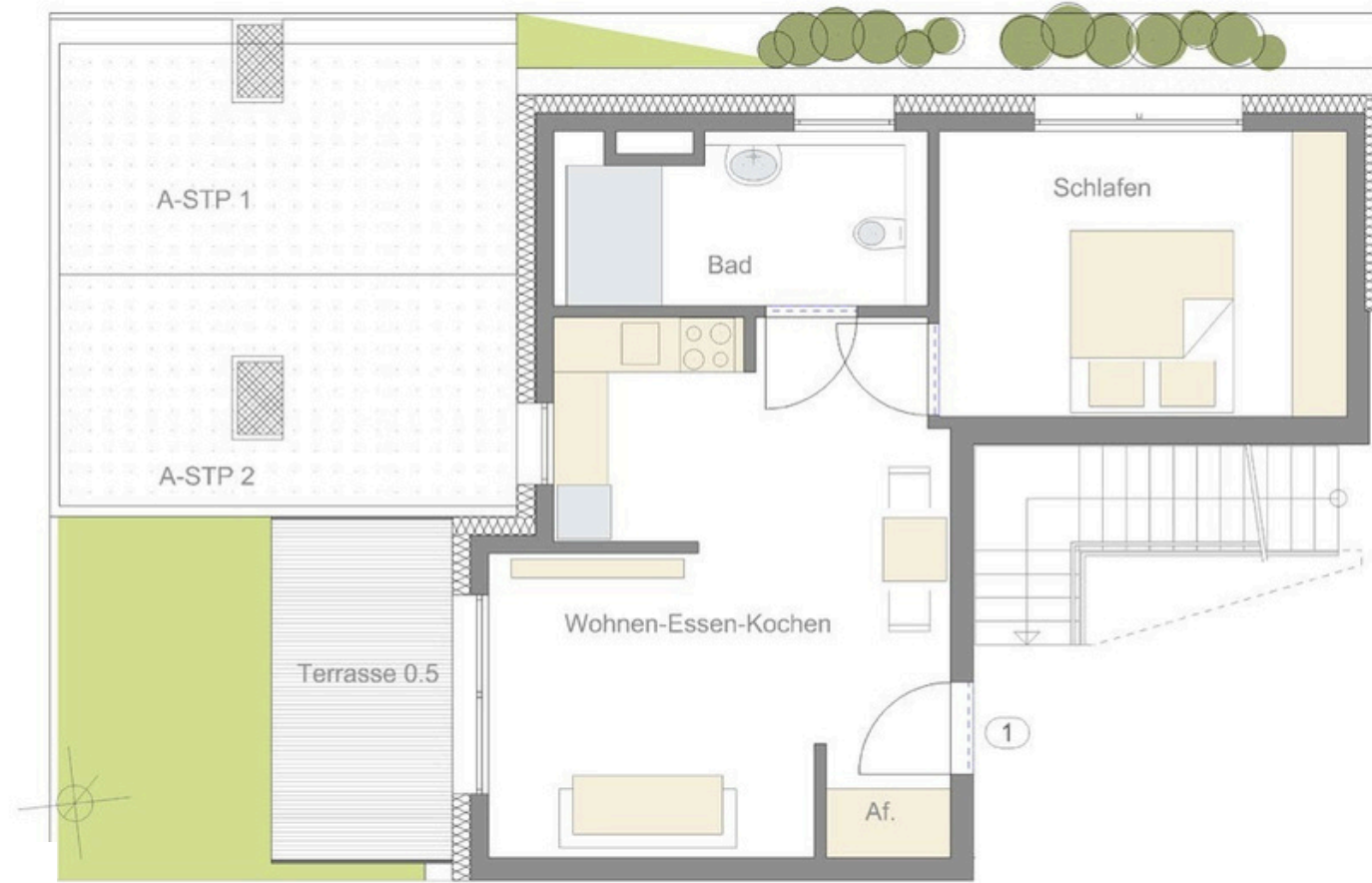
Schlafen 14,03 m<sup>2</sup>

Bad 6,45 m<sup>2</sup>

Abstellfläche 1,03 m<sup>2</sup>

Terrasse (50%) 3,75 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 51,74 m<sup>2</sup>



### Wohnung 2

Erdgeschoss

3 Zimmer 91,50 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 29,99 m<sup>2</sup>

Schlafen 17,05 m<sup>2</sup>

Bad 1 8,87 m<sup>2</sup>

Bad 2 5,38 m<sup>2</sup>

Zimmer 14,77 m<sup>2</sup>

Flur 9,01 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,37 m<sup>2</sup>

Terrasse (50%) 5,06 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 91,50 m<sup>2</sup>



### Wohnung 3

Erdgeschoss

2 Zimmer 59,98 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 27,90 m<sup>2</sup>

Schlafen 15,08 m<sup>2</sup>

Bad 5,84 m<sup>2</sup>

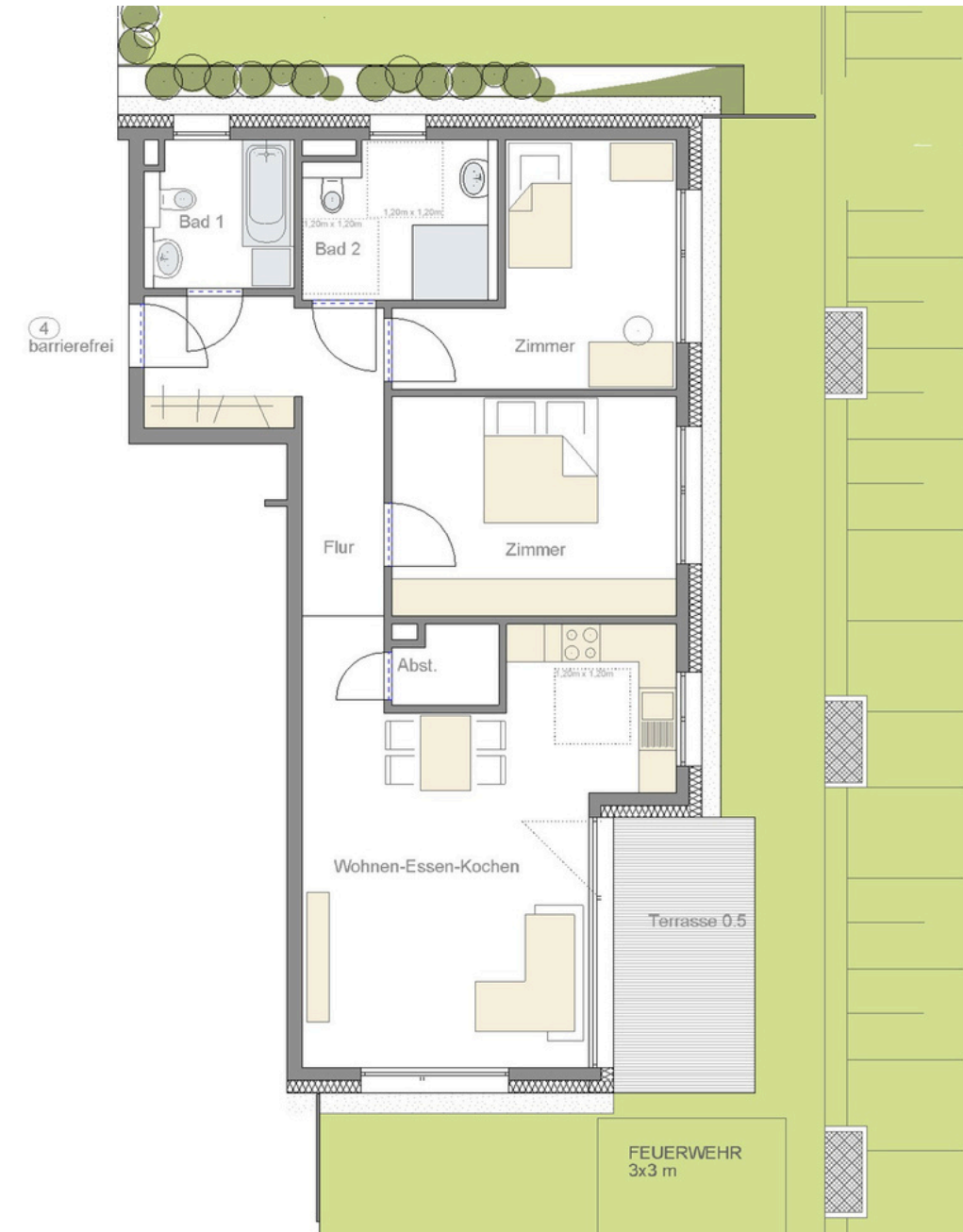
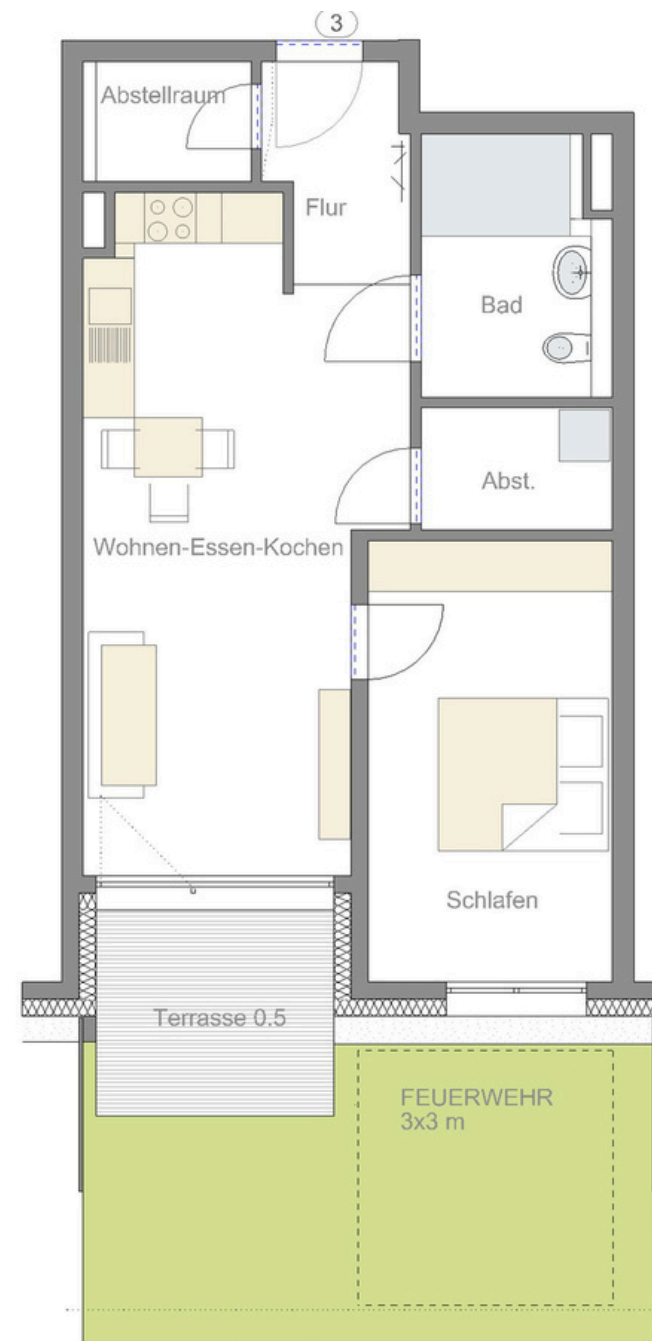
Flur 4,01 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2,56 m<sup>2</sup>

Abstellfläche 3,20 m<sup>2</sup>

Terrasse (50%) 3,40 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 59,98 m<sup>2</sup>



### Wohnung 4

Erdgeschoss

3 Zimmer 92,23 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 33,12 m<sup>2</sup>

Schlafen 15,73 m<sup>2</sup>

Zimmer 13,06 m<sup>2</sup>

Bad 1 4,95 m<sup>2</sup>

Bad 2 6,93 m<sup>2</sup>

Flur 11,50 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,98 m<sup>2</sup>

Terrasse (50%) 4,95 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 92,23 m<sup>2</sup>



## Übersicht 1. OG



## Wohnung 5

Erstes Obergeschoss

2 Zimmer 51,42 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 26,49 m<sup>2</sup>

Schlafen 14,03 m<sup>2</sup>

Bad 6,45 m<sup>2</sup>

Abstellfläche 1,03 m<sup>2</sup>

Balkon (50%) 3,42 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 51,42 m<sup>2</sup>



### Wohnung 6

Erstes Obergeschoss	
3 Zimmer	91,22 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	29,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,09 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,77 m <sup>2</sup>
Bad 1	8,87 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,38 m <sup>2</sup>
Flur	9,01 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,37 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	4,74 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>91,22 m<sup>2</sup></b>



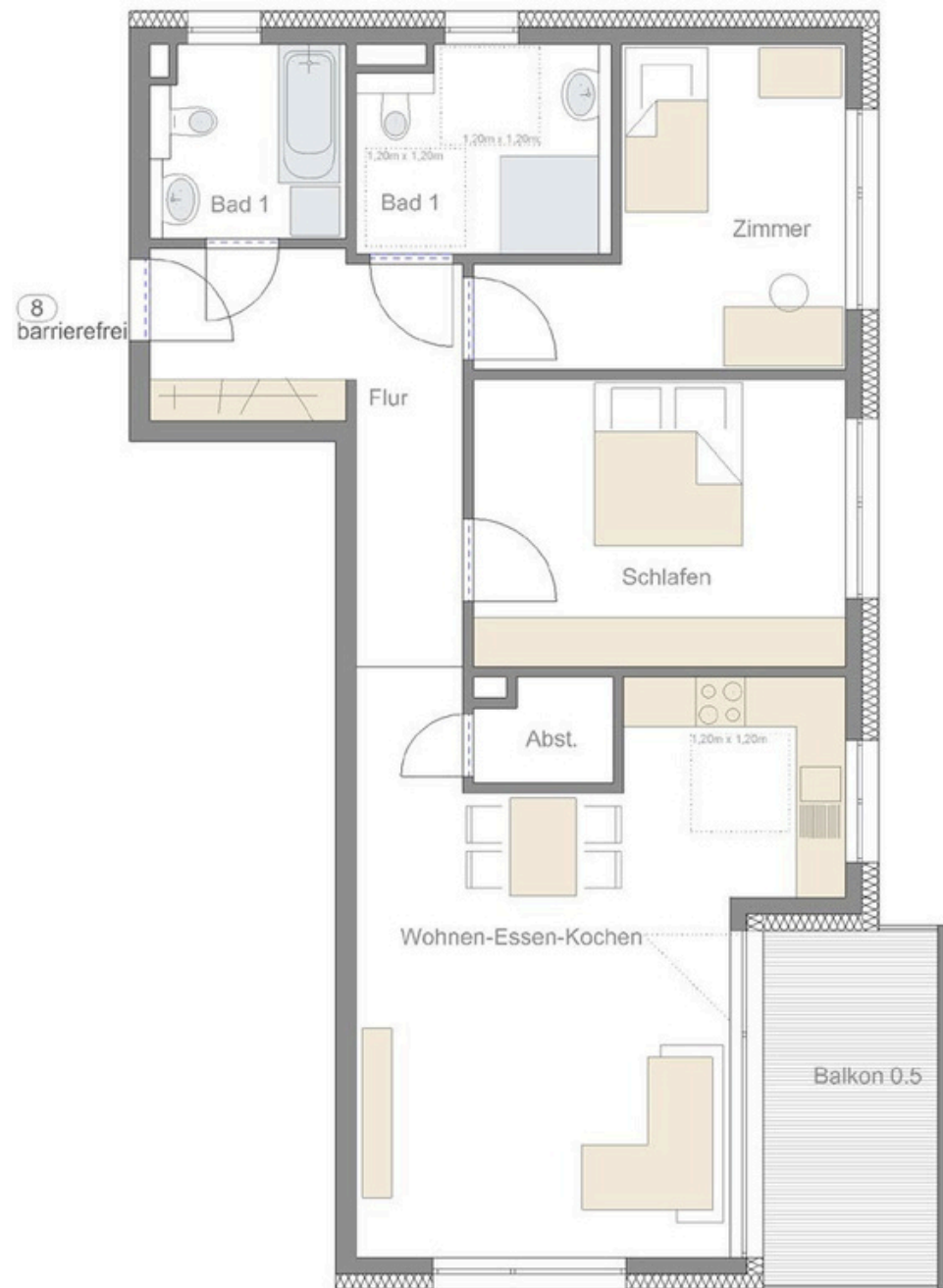
### Wohnung 7

Erstes Obergeschoss	
2 Zimmer	59,83 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	25,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,08 m <sup>2</sup>
Bad	5,84 m <sup>2</sup>
Flur	4,01 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,56 m <sup>2</sup>
Abstellfläche	3,20 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,23 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>59,83 m<sup>2</sup></b>



## Wohnung 8

Erstes Obergeschoss 3	
Zimmer	91,90 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	33,12 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,73 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,06 m <sup>2</sup>
Bad 1	4,95 m <sup>2</sup>
Bad 2	6,93 m <sup>2</sup>
Flur	11,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,98 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	4,62 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche	91,90 m <sup>2</sup>



## Übersicht 2. OG



### Wohnung 9

Zweites Obergeschoss

2 Zimmer 51,42 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 26,49 m<sup>2</sup>

Schlafen 14,03 m<sup>2</sup>

Bad 6,45 m<sup>2</sup>

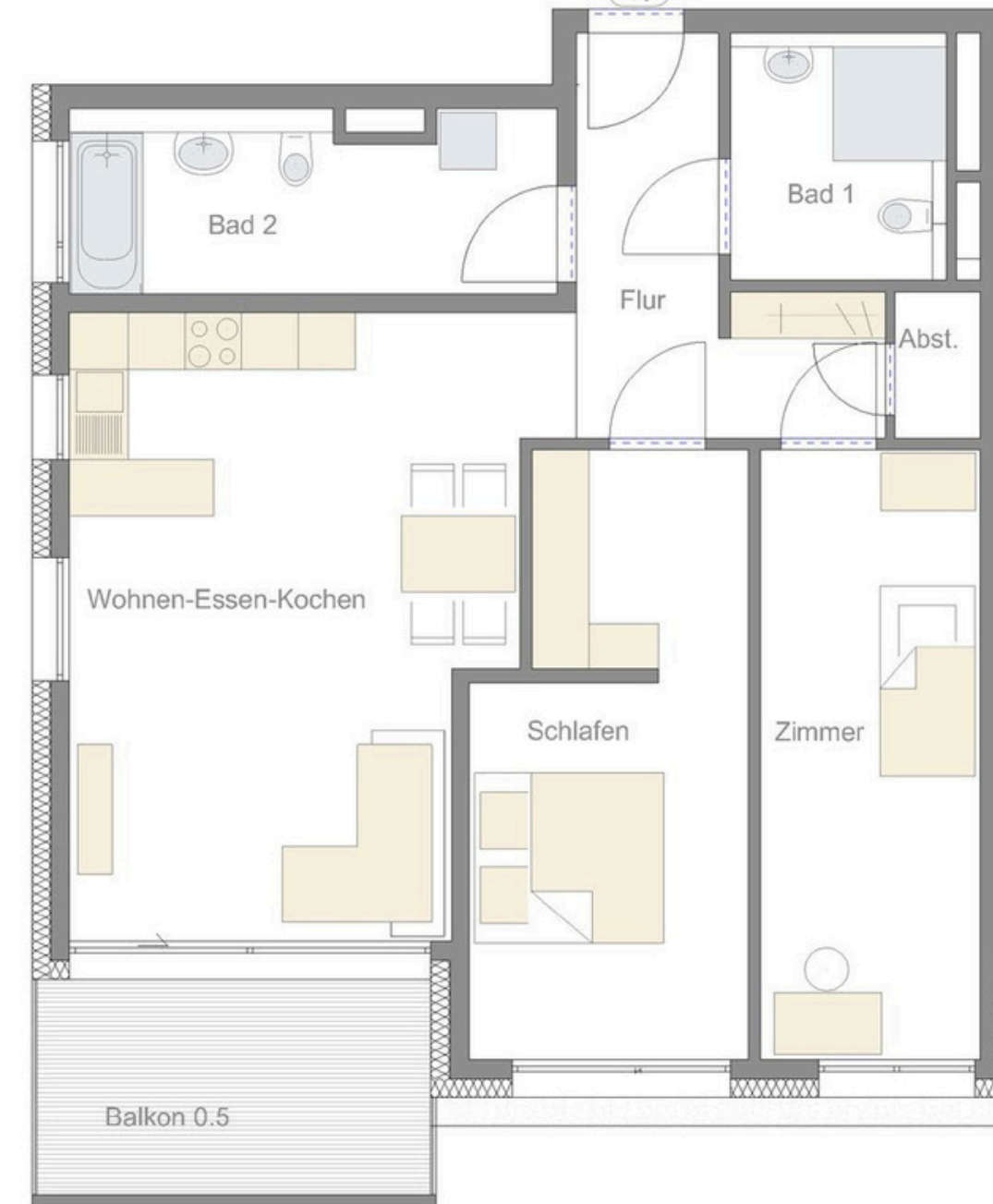
Abstellfläche 1,03 m<sup>2</sup>

Balkon (50%) 3,42 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 51,42 m<sup>2</sup>



10



### Wohnung 10

Zweites Obergeschoss

3 Zimmer 91,22 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 29,99 m<sup>2</sup>

Schlafen 17,09 m<sup>2</sup>

Zimmer 14,77 m<sup>2</sup>

Bad 1 8,87 m<sup>2</sup>

Bad 2 5,38 m<sup>2</sup>

Flur 9,01 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,37 m<sup>2</sup>

Balkon (50%) 4,74 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 91,22 m<sup>2</sup>



### Wohnung 11

Zweites Obergeschoss

2 Zimmer 59,83 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 25,91 m<sup>2</sup>

Schlafen 15,08 m<sup>2</sup>

Bad 5,84 m<sup>2</sup>

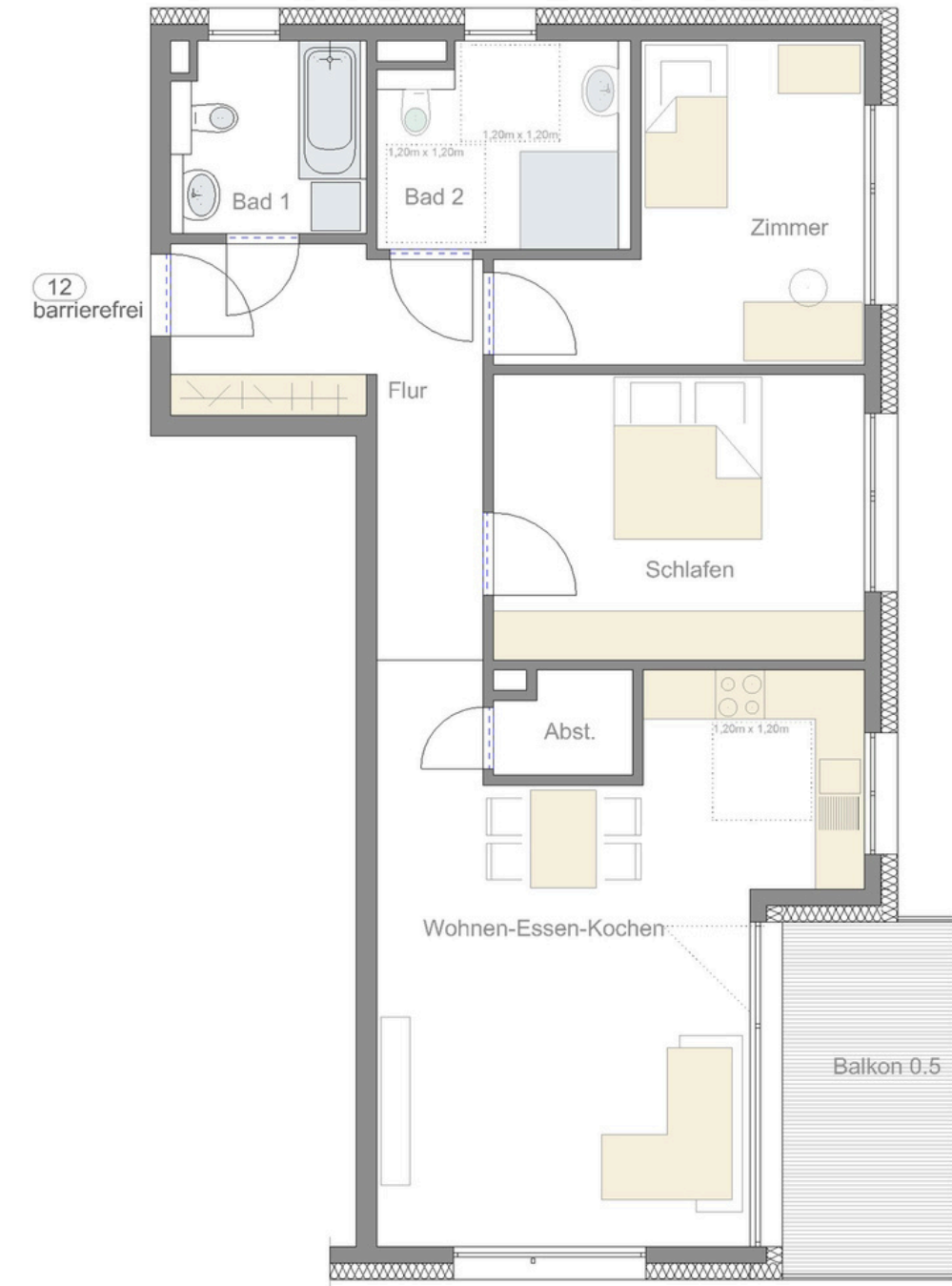
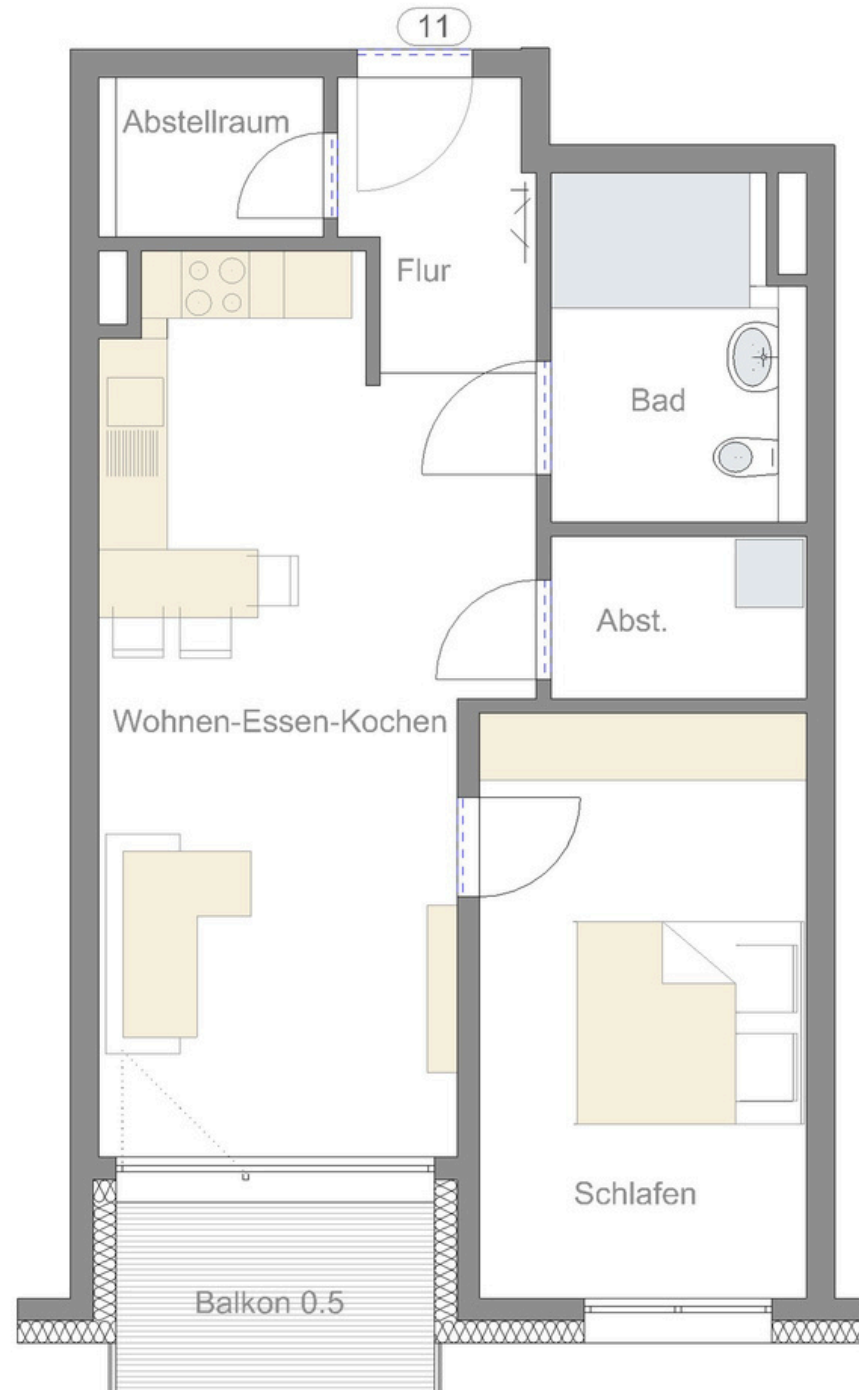
Flur 4,01 m<sup>2</sup>

Abstellfläche 3,20 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2,56 m<sup>2</sup>

Balkon (50%) 3,23 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 59,83 m<sup>2</sup>



### Wohnung 12

Zweites Obergeschoss

3 Zimmer 91,90 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/Kochen 33,12 m<sup>2</sup>

Schlafen 15,73 m<sup>2</sup>

Zimmer 13,06 m<sup>2</sup>

Bad 1 4,95 m<sup>2</sup>

Bad 2 6,93 m<sup>2</sup>

Flur 11,50 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,98 m<sup>2</sup>

Balkon (50%) 4,62 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 91,90 m<sup>2</sup>



## Übersicht Penthouse



## Wohnung 13

Penthouse 4 Zimmer	116.17 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	29,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,99 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,42 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,34 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,24 m <sup>2</sup>
Flur	12,52 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,12 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	14,31 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (33%)	5,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>116.17 m<sup>2</sup></b>





## Ihre Ansprechpartner:

**Josefine Klein**

Geschäftsführerin

Verkauf

[j.klein@klein-wohnbau.de](mailto:j.klein@klein-wohnbau.de)

Tel: 07633 808240

**Matthias Klein**

Geschäftsführer

Verkauf

[m.klein@klein-wohnbau.de](mailto:m.klein@klein-wohnbau.de)

Tel: 07633 808240



**klein&klein**  
W O H N B A U

Gewerbestraße 9

79219 Staufen im Breisgau

[www.klein-wohnbau.de](http://www.klein-wohnbau.de)