

Exposé

Einfamilienhaus in Untersiemau

Erstbezug: Neubau Kfw-40-Plus-Einfamilienhaus mit EBK und PV-Anlage in Untersiemau



Objekt-Nr. OM-327124

Einfamilienhaus

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
Christiane Bock

96253 Untersiemau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	678,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	128,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	128,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Erdgeschoss mit seinem großzügigen und offen konzipiertem Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück dieses Hauses. Die großflächigen, bodentiefen Fenster sorgen für einen lichtdurchfluteten Raum und schaffen eine Verbindung zwischen Innenraum und Garten. Auf dieser Etage befindet sich außerdem ein WC und ein separater Raum für die moderne Haustechnik sowie die Waschmaschine.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei helle Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, großzügigem Duschbereich und WC.

Die nachfolgenden Merkmale machen das Haus zu einem attraktiven Heim für Familien, die nach einem energieeffizienten und komfortablen Zuhause suchen:

- Niedrigenergiehaus mit dem KfW-40-Plus-Standard hat eine hervorragende Energieeffizienz
- Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 8,2 kWp und Speicher mit einer Kapazität von 5 kWh. Diese Anlage ermöglicht die Nutzung von Solarenergie zur Stromerzeugung und zur Speicherung für den späteren Verbrauch.
- Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Beheizung des Hauses und des Wassers. Diese Art von Wärmepumpe nutzt die Umgebungsluft als Wärmequelle.
- Lüftungsanlage mit kontrollierter Be- und Entlüftung und Wärmerückgewinnung, um ein angenehmes Raumklima bei gleichzeitiger Energieeffizienz sicherzustellen
- Fußbodenheizung für eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus
- Elektrische Rollläden für den sommerlichen Hitzeschutz sowie als Einbruchschutz
- Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Badewanne im Dachgeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Garage mit Platz für ein Fahrzeug sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor dem Haus
- Vorbereitung für den Anschluss einer Wallbox ist in der Garage
- Terrasse mit Wasser- und Stromanschluss für zusätzlichen Komfort im Außenbereich

Die Außenanlagen können durch den Käufer nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden. Eine Baugenehmigung für eine Pergola (4x6m) ist bereits vorhanden. Ein Carport kann genehmigungsfrei erbaut werden. Hochwertige Keramik-Terrassenplatten und Randleistensteine sind bereits vorhanden und im Kaufpreis inklusive.

Ausstattung

Neu und hochwertig!

- hochwertige Nolte-Küche bestehend aus Küchenzeile und Kücheninsel mit Induktionsherd der Firma Bora, Siemens Spülmaschine und Kühl-/Gefrierkombination
- Kniestockhöhe: 1,50m
- Böden: Vinyl, Laminat, Fliesen
- Heizung: Fußbodenheizung
- Garage und zwei Außenstellplätze
- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- PV-Anlage mit Batteriespeicher
- Automatische Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

- elektrische Rollläden
- bodentiefe Fenster im ganzen Haus
- Dachboden als zusätzlicher Stauraum
- Wallbox-Vorbereitung
- LAN-Dosen in allen Zimmern
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Zisterne für Gartenwasser
- Außenwasserhahn
- zahlreiche Steckdosen im Innen- und Außenbereich

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt liegt in einem ruhigen Neubaugebiet von Untersiemau im Ortsteil Scherneck. Direkt in Untersiemau finden Sie mehrere Einkaufsmöglichkeiten wie Netto und Rewe, Schulen und Kindergärten. In wenigen Minuten erreichen Sie den neueröffneten Kindergarten von Scherneck zu Fuß.

Sie wohnen naturnah am Feldrand mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten erreichen Sie ebenfalls im näheren Umkreis.

Über die naheliegende B4 und A73 haben sie eine ideale Anbindung an die Städte Coburg (ca. 10min) und Bamberg (30min).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Nolte Einbauküche

Exposé - Galerie



Nolte Einbauküche



Nolte Einbauküche

Exposé - Galerie



Nolte Einbauküche



Nolte Einbauküche

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Technikraum

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Zimmer 1 Obergeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer 2 Obergeschoss



Zimmer 3 Obergeschoss

Exposé - Galerie



Mögliche Gestaltung



Mögliche Gestaltung

Exposé - Galerie

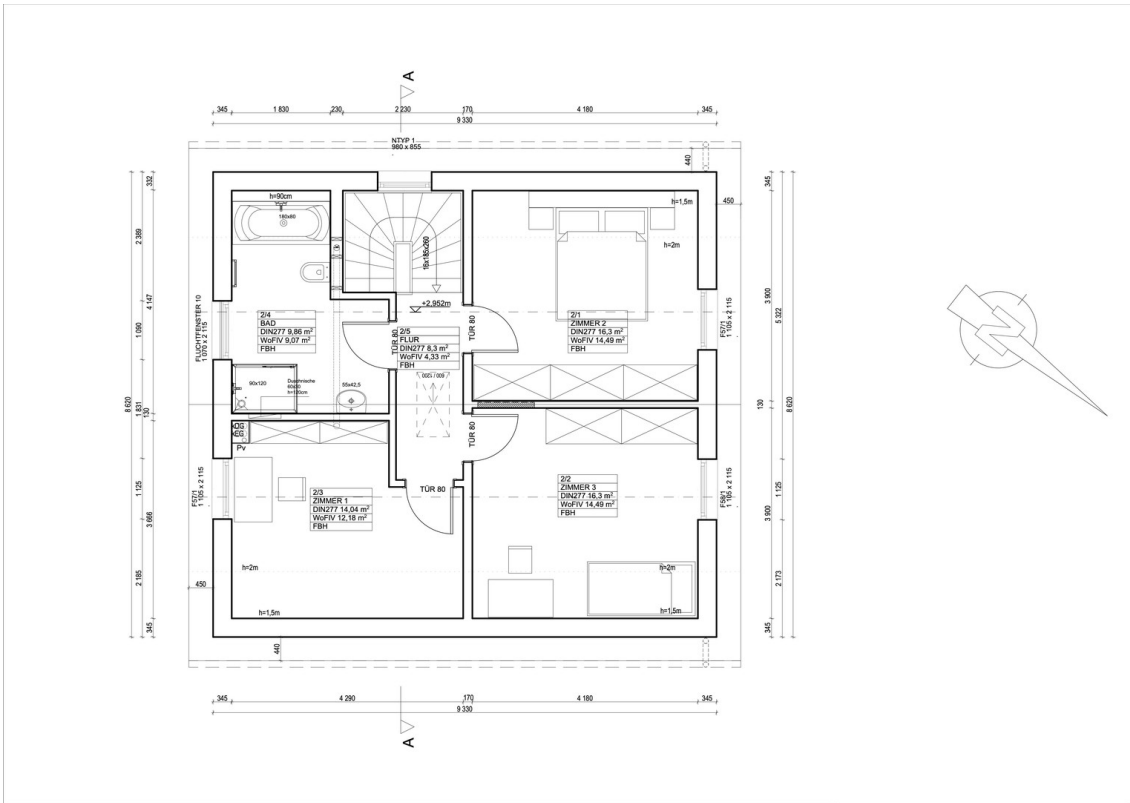


Mögliche Gestaltung

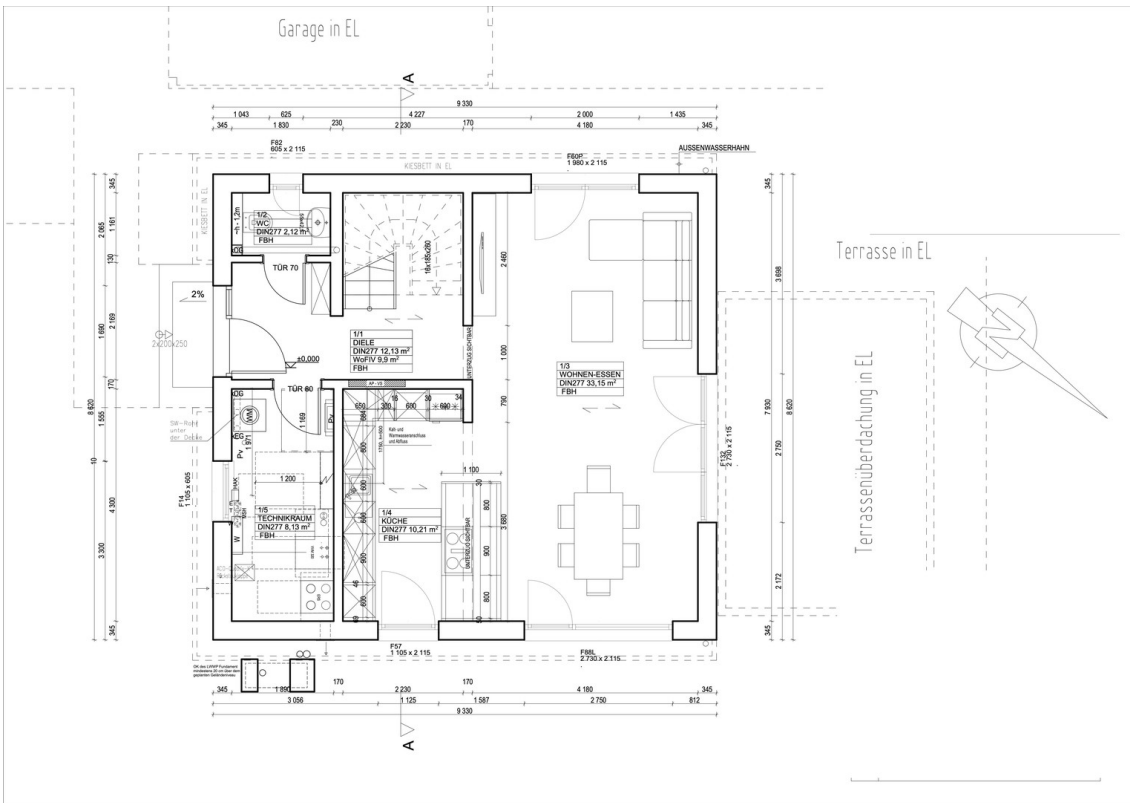


Mögliche Gestaltung

Exposé - Grundrisse



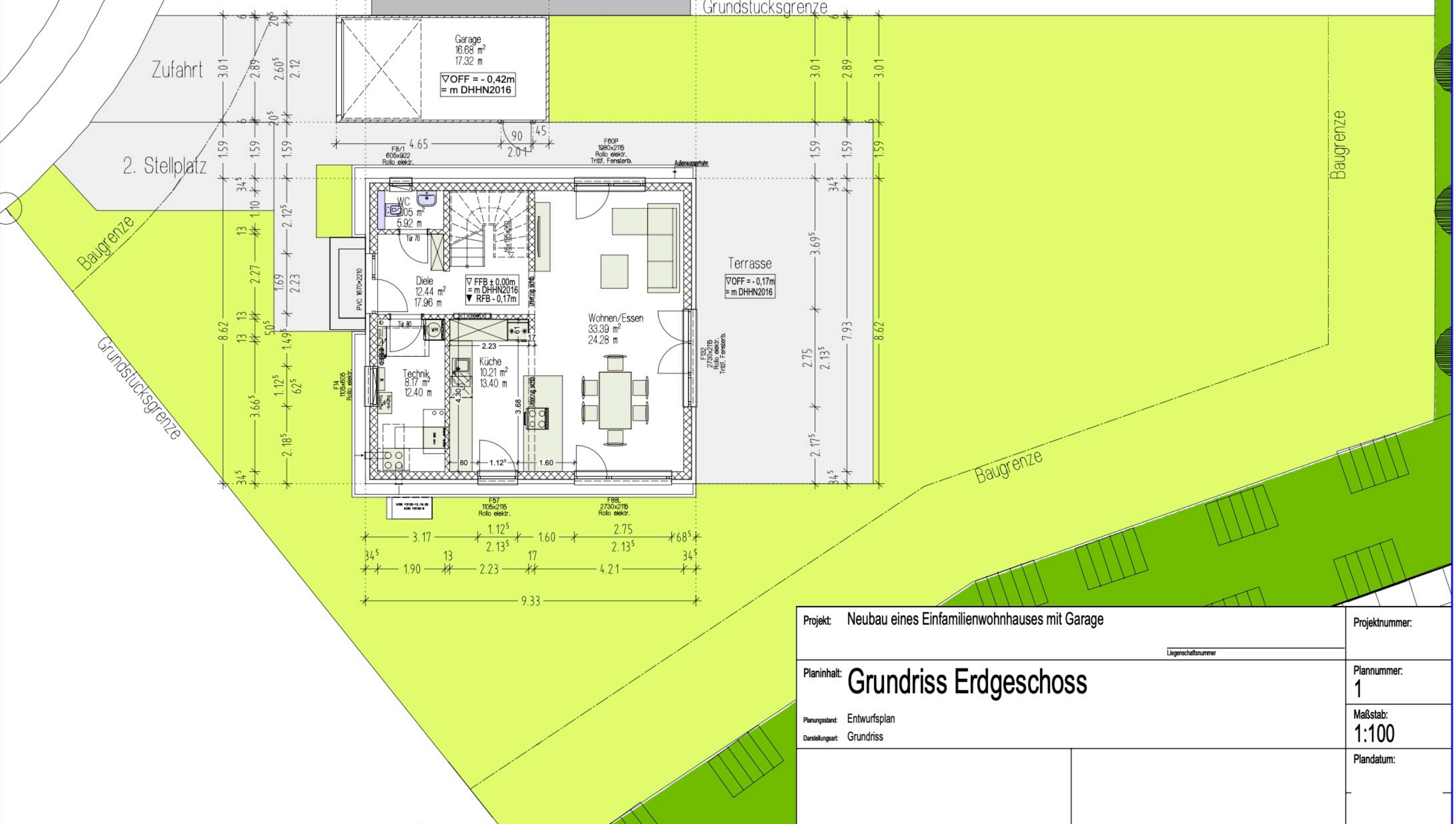
Grundriss OG



Grundriss EG

Exposé - Anhänge

1. Grundstück
2. Hausansichten



Projekt: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage	Projektnummer:
Planinhalt: Grundriss Erdgeschoss	Plannummer: 1
Planungsstand: Entwurfsplan	Maßstab: 1:100
Darstellungsart: Grundriss	Plandatum:

