

Exposé

Bungalow in Trebur

Freistehender Bungalow in Trebur-Geinsheim



Objekt-Nr. OM-295262

Bungalow

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Stoebenau

65438 Trebur
Hessen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.050,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Garagen	2
Zimmer	7,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	280,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Angebot, wie Sie es selten finden!

Luxuriöser Bungalow mit ca. 280 m² Wohnfläche auf einem über 1.000 m² großem Grundstück in Trebur-Geinsheim.

Objektbeschreibung:

Der klar strukturierte Grundriss des Bungalows ermöglicht großzügiges, offenes, aber auch separates Wohnen auf zwei Ebenen mit Garten.

Wer zur Haustür eintritt, findet sich in einer geräumigen Diele mit großer Garderobenfläche einem Gäste-WC wieder.

Weiter geht es zum etwa 50 m² großen, klimatisierten Wohn-/Esszimmer mit großzügiger Küche mit Essbar...im Kaufpreis inklusive.

Der Essbereich bildet den Mittelpunkt des familiären Lebens, angrenzend zum Wohnzimmer und dem beheizten Wintergarten. Hier können Sie den Blick durch die großen Fensterflächen in den

Garten genießen.

Zur anderen Seite finden Sie 2 Kinderzimmer sowie ein klimatisiertes Schlafzimmer und ein Bad mit Badewanne, Dusche und Fenster.

Zwei Treppen führen zum Souterrain, den weiteren Zimmern oder Home-Office-Räumen, nach Ihren Ansprüchen und Vorstellungen nutzbar, eventuell als Einliegerwohnung.

Außerdem befindet sich hier in einer über 50 m² großen Wellness-Oase ein 3 x 5 m großer Indoor-Pool mit ebenerdigem Terrassenausgang sowie Sauna.

Das Souterrain hat einen separaten Zugang, Wohnräume, Bad,

Gästezimmer sowie die Technikräume mit Hybridheizung und Solar- Speicher sind hier angeordnet.

Zum Wohnhaus gehört ein großer, separater Abstellraum.

Zwei Garagen mit elektrischem Torantrieb.

Drei Pkw- Stellplätze.

In den vergangenen Jahren wurden aufwendige

Modernisierungsarbeiten ausgeführt.

Ausstattung

Ausstattung Gebäude:

- Bungalow mit Satteldach
- Massive Bauweise des kompletten Objektes
- Massive Geschossdecken
- KS-Fenster mit 2-fach Verglasung, elektrische Rollläden und Sonnenschutzmarkisen sowie Insektenschutz an den Fenstern.
- Solarthermieanlage 7,5 KWh und 1000l Solarspeicher
- Hybridheizung mit Luft-/Wasserwärmepumpe

- 2 Dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Energieeffizienzklasse A, (49,62 Kwh/(m²a)
- 2 PV Anlagen mit zusammen 18,5 KW sind im Angebot nicht enthalten, können aber zusätzlich erworben werden.
- Kachelofen
- SAT/Medienanschluss
- Glasfaseranschluss 1. GB
- Rauchmelder Ausstattung nach Vorschrift
- Qualitäts- Einbau- Küche
- Eingewachsener Garten, Terrasse, Terrassenüberdachung 24 m²

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie liegt in Trebur-Geinsheim

mit direktem Zugang zu Feldern und Wiesen.

Das ideale neue Zuhause für die Familie oder für großzügiges Generationen-Wohnen.

Eine Top-Lage mit viel Komfort und ausgezeichneter Infrastruktur!

Nähere Informationen über das Objekt erhalten Sie gerne nach Übersendung Ihrer Kontaktdaten.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass eine Besichtigung erst nach Vorlage eines Kapitalnachweises erfolgen kann.

xxx Ich bitte, von Makleranfragen abzusehen! xxx

Sonstiges:

Das Objekt kann nach Absprache komplett freigestellt übernommen werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,62 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



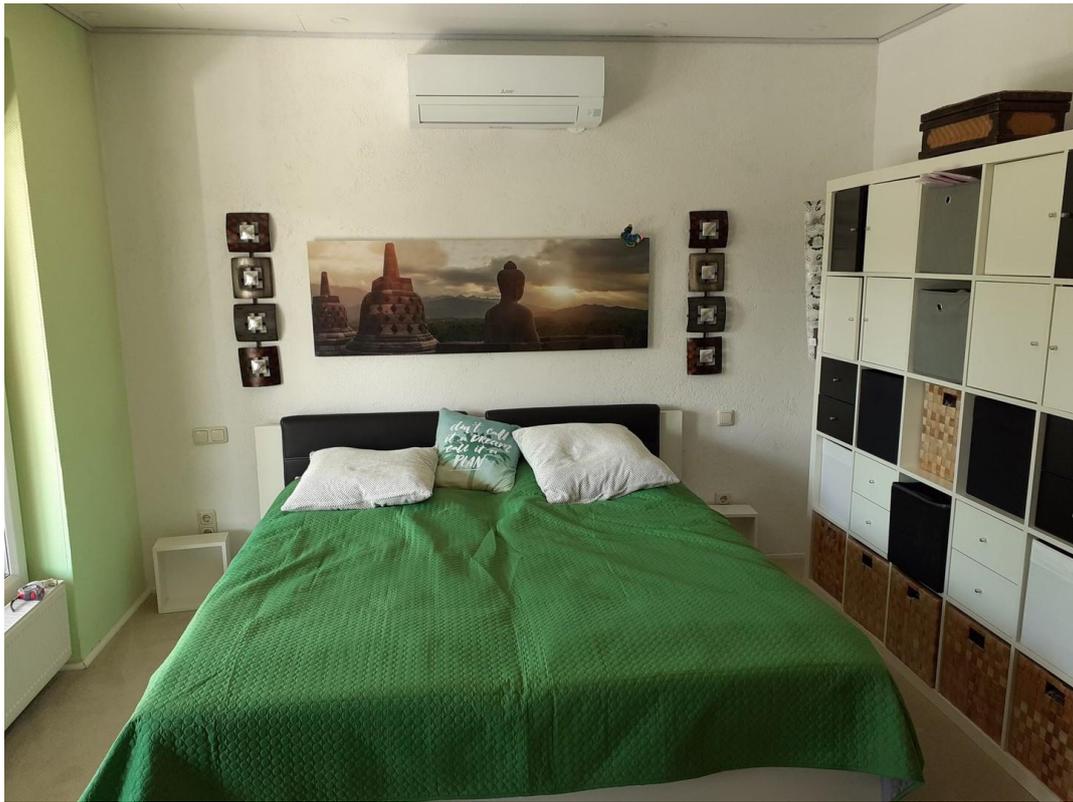
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

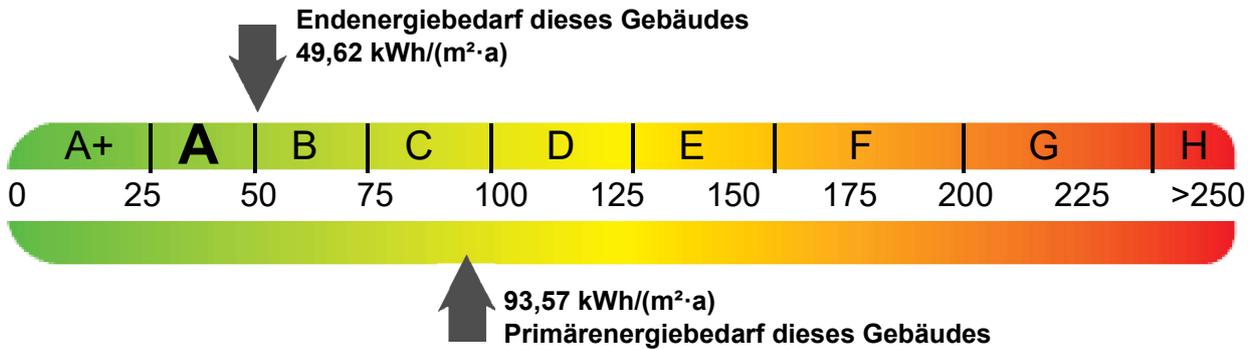
Registriernummer ² HE-2018-001651082

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **93,57** kWh/(m²·a) Anforderungswert **66,94** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵

Ist-Wert **0,84** W/(m²·K) Anforderungswert **0,40** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

49,62 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

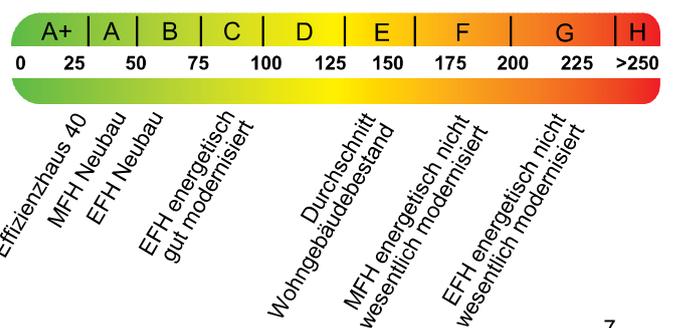
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus