

Exposé

Bungalow in Walldürn-Reinhardtsachsen

Junges Schwedenhäuschen im Grünen mit Bauplatz



Objekt-Nr. OM-295625

Bungalow

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:

S. Kraft

Mobil: 0152 25758447

Waldparkring 23
74731 Walldürn-Reinhardtsachsen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.025,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Junges Holzhaus (Baujahr 2022) im Schwedenhaus-Stil
- Ca. 70 m² Wohnfläche mit offenem Wohn-/Kochbereich, 2 Zimmern, Wannenbad und Gäste-WC; zuzüglich ca. 19 m² überdachte Terrassenfläche und ca. 18,5 m² Holzdeck
- Ruhige Lage, angrenzend an kleines Waldstück
- Zwei Flurstücke mit insgesamt 1.025 m² Fläche – eine weitere Bebauung ist möglich (Bebauungsplan)
- Boden, Wände, Dach sind isoliert, Fenster 3-fach isolierverglast
- Smarte Beleuchtung und smarte Thermostate erlauben eine Steuerung und Überwachung auch aus der Ferne
- Komplette möbliert (Betten, Schränke, Sitzmöbel, Lampen, Gartenmöbel, Wasch-Trockner, Lounge-Möbel, Einbauküche, etc.) und ausgestattet (Geschirr, Kochutensilien, Rasenmäher, Gartengeräte, etc.)
- Übernahme eines Bauwagens als Gartenhütte, Werkstatt, etc. ist zusätzlich möglich

Ausstattung

In 2021/22 als Ferienhaus erbaut und in 2023 energetisch aufgewertet lässt es sich ganzjährig angenehm und mit geringen Energiekosten in diesem gemütlichen und liebevoll gestalteten Holzhaus im Schwedenstil mit großem Garten in ruhiger und naturnaher Lage wohnen.

Das Haus bietet einen großzügigen Wohnbereich mit einer voll ausgestatteten offenen Küche (Backofen, Induktionskochfeld, Spülmaschine, Kühl-Gefrierkombination, Mikrowelle), ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer (oder Büro), ein Bad mit Wanne und ein Gäste-WC mit Waschmaschinen-Trockner-Kombigerät. Die beiden überdachten Terrassen (ca. 7,5 m² vor dem Haus beim Eingang und ca. 12 m² zugänglich vom Wohnraum und vom Schlafzimmer aus) bieten bei jedem Wetter die Möglichkeit, gemütlich draußen zu sitzen. Darüber hinaus bietet das große Holzdeck (ca. 18,5 m²) mit den modernen Lounge-Möbeln einen weiteren Lieblings-Aufenthaltort. Oder Sie nutzen einen der vielen hübschen Plätze im Garten um Ihr neues Zuhause zu genießen.

Im Haus entsteht durch das Holz und die offene Decke eine sehr behaglich Atmosphäre. Wenn man nach längerer Zeit nach Hause kommt, wird man vom angenehmen Duft nach Holz empfangen.

Das Gebäude ist aus nordischem Nadelholz mit einer Doppel-Außenwand mit Zwischenisolierung erbaut, Boden und Dach sind ebenfalls isoliert. Die Kunststoffenster sind 3-fach isolierverglast. Beheizt wird das Haus mit Infrarot-Paneelen, die mit Ökostrom effizient und klimaneutral eine angenehme Wärme erzeugen. Im Bad und im Gäste-WC stehen zusätzlich noch Konvektionsheizkörper zur Verfügung. Laut Bedarfsausweis beträgt der Energiebedarf 111 kWh/(m²a), also Energieklasse D. Unser Ist-Verbrauch mit unter 50 kWh/(m²a) hingegen entspricht der Energieeffizienzklasse A und bedeutet Heizkosten von rund 100 Euro pro Monat.

Das Grundstück grenzt an ein kleines Waldstück, in das man aufgrund des Höhenunterschieds von oben hineinsieht; im Winter kann man durch die Bäume ein wenig vom Tal erkennen, im Sommer ist es herrlich grün. Im sonst ebenen Garten wurden verschiedene junge Obstbäume (Kirsche, Äpfel, Zwetschge, Birnen, Mirabelle) und Sträucher (Johannisbeeren, Brombeeren, Himbeeren, Haselnüsse) gepflanzt. Neben dem Haus befindet sich eine kleine Gartenhütte für Gerätschaften, sowie Mülltonnenboxen für 4 große Tonnen oder andere Gegenstände. An der Straßenseite vor dem Haus kann man neben 1-2 PKW auch ein Wohnmobil parken.

Optional steht auch ein neuwertiger Bauwagen zum Verkauf, der im Garten steht und als Werkstatt genutzt wird, sich aber auch für allerlei andere Nutzungen eignet.

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken; das Haus befindet sich auf dem Grundstück mit 484m², das zweite Grundstück mit 551m² wird derzeit als Garten genutzt, kann aber mit einem weiteren Haus bebaut werden (Bebauungsplan). Da es sich um ein Erholungsgebiet handelt, ist der Bau eines einfachen Ferienhauses ohne die teuren energetischen Anforderungen des GEG, aber natürlich auch eines weiteren Wohnhauses möglich.

Wir haben das Haus 2022 vom Erbauer im Erstbezug gekauft, um die Sommerzeit dort zu verbringen, haben uns aber in kurzer Zeit so sehr in das Haus und die Umgebung verliebt, dass wir seit Frühjahr 2023 fast ausschließlich darin leben. Da wir aus familiären Gründen weiter wegziehen, darf unser geliebtes Häuschen künftig das Herz von neuen Besitzern erfreuen. Es kann je nach Ihren Bedürfnissen zeitlich flexibel übergeben werden.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte lesen Sie alles genau durch – viele Fragen werden im Text schon beantwortet. Bitte sehen Sie sich die Lage des Hauses vor Ort selbständig an. Wenn Ihnen das alles zusagt, kontaktieren Sie mich gerne telefonisch unter 0152 25758447 oder per Mail unter schwedenhaus.reinhardsachsen@web.de. Bitte vergessen Sie nicht, mir Ihre Kontaktdaten mitzuteilen.

Lage

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Reinhardsachsen, welcher ca. 8 km von der Kernstadt Walldürn entfernt liegt. Reinhardsachsen teilt sich in den alten Dorfkern und in das Erholungsgebiet „Madonnenländchen“, in welchem das Haus erbaut wurde. Die Häuser dort werden von sehr vielen Eigentümern bereits seit Jahrzehnten ganzjährig mit Erstwohnsitz bewohnt; es gibt alles von Postadressen und normalen Strom- und Wasseranschlüssen über Müllabfuhr bis hin zu schnellem Internet (100Mbit) und Mobilfunkempfang.

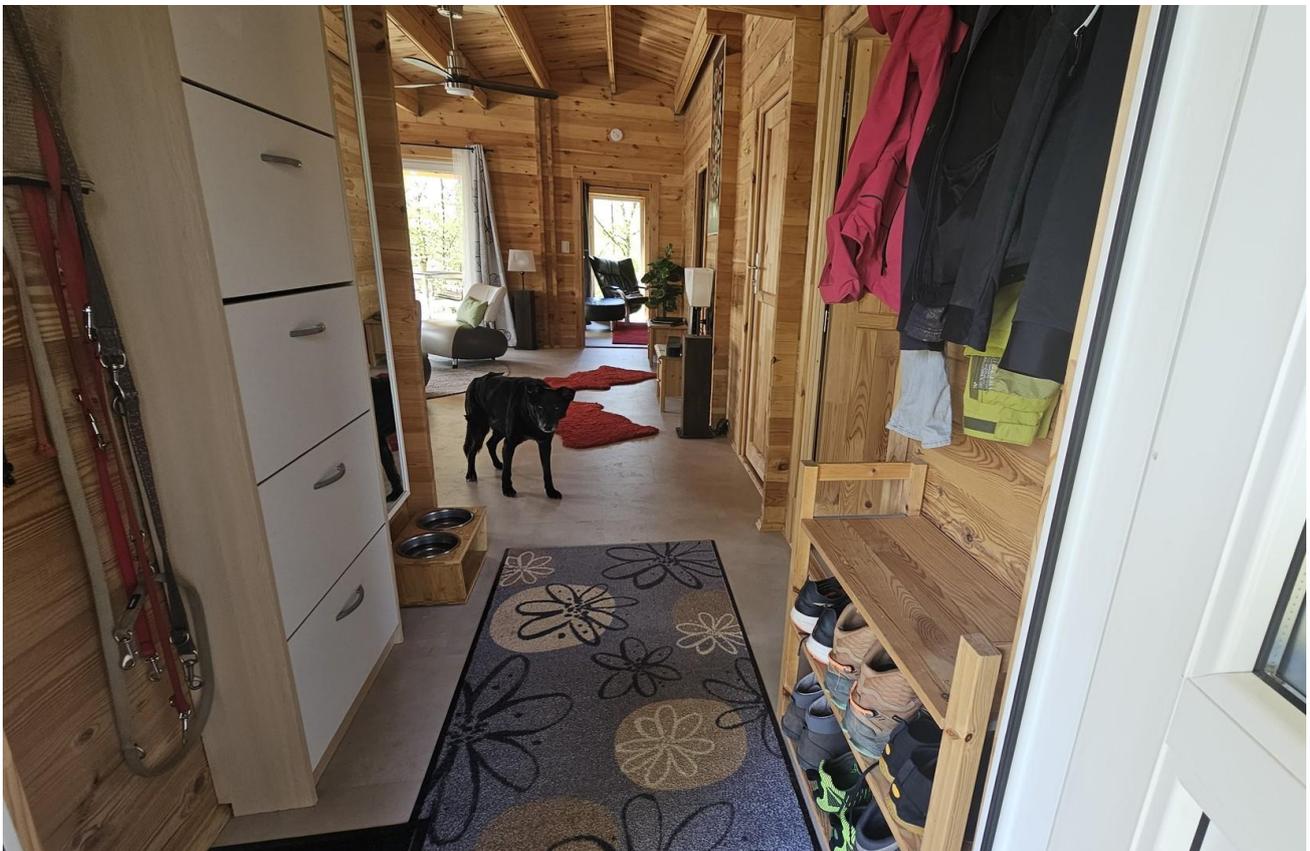
Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essen/Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gästezimmer/Büro

Exposé - Galerie



Gästezimmer/Büro



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Südseite



Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Holzdeck mit Lounge



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Stellplätze vor dem Haus

Exposé - Grundrisse



Grundriss



Lage der Grundstücke