

# Exposé

## Bungalow in Nack

### Barrierefreier und energieeffizienter Bungalow in der Rheinhessischen Schweiz



Objekt-Nr. OM-387818

**Bungalow**

Verkauf: **575.000 €**

55234 Nack  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2000
Grundstücksfläche	571,00 m²
Etagen	1
Zimmer	8,00
Wohnfläche	171,00 m²
Nutzfläche	20,00 m²
Energieträger	Strom

Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Carports	1
Stellplätze	4
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen hier einen großen, gepflegten und barrierefreien Winkelbungalow mit niedrigen Verbrauchswerten: Solaranlage mit Speicher, Wärmepumpe und 4000l Zisterne in ruhiger Lage zum Kauf an!

Das Haus wurde im Jahre 1999 erbaut und das Dachgeschoss 2012 komplett für Wohnzwecke vorbereitet. Das Erdgeschoss 2021 saniert und mit neuem Bodenbelag aus hochwertigen Steinzeug Fliesen versehen.

Eine hochwertige Buchenholztreppe führt zum DG.

2022 wurden durch die Fa.Enerix eine Hecker Solaranlage mit 14,5 KWp und ein 10KW Solar Speicher installiert. Ebenfalls in 2022 wurde die Gasheizung durch eine Panasonic 9KW Wärmepumpe ersetzt. Im gleichen Zug wurde Wasserversorgung und die Steuerung der Fußbodenheizung erneuert und mit Homematic IP automatisiert.

Im Haus befindet sich noch ein stillgelegter Gasanschluss, der im Wohngebiet vorhandenen Flüssiggasversorgung.

Ebenfalls in 2022 wurde die Haustür durch eine hochwertige Hörmann Haustür ersetzt.

Durch den Carport erreichen sie trockenen Fußes die Haustür.

Über den offenen Eingangsbereich kommen sie barrierefrei durch alle Wohnräumlichkeiten auf dieser Etage.

Das sehr große und lichtdurchflutete Wohnzimmer, welches zusätzlich mit einem Holzkamin mit 7,5KW beheizt werden kann, bietet eine wohlige Atmosphäre. Angrenzend befindet sich der Essbereich, der durch eine Glastür von der Küche getrennt ist. Die eingebaute Küche, ist eine Brigitte Küche Model Terra von 2021 ausgestattet mit Miele Geräten welche noch 6Jahre Garantie haben. Die Abluft derAbzugshaube ist mit einer Klimaklappe nach Außen geführt. Die Arbeitsplatte ist aus Granit.

Über die Küche erreichen sie den Vorratsraum, den Hauswirtschaftsraum und auch den Eingangsbereich.

Durch das Wohnzimmer und Schlafzimmer haben sie einen direkten Zugang zur sehr schönen ca. 40 qm großen teilüberdachten Terrasse, die 2022 mit 3 cm dicken Keramikplatten ausgelegt wurde.

## Ausstattung

Das Erdgeschoss verfügt über:

1 Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum en-suite Bad mit WC, Whirlpoolwanne und neuen Badezimmermöbeln.

1 Zimmer welches als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

1 Zimmer mit Treppe zum DG und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, auch als Büro nutzbar.

1 Tageslichtbad mit einer barrierefreien Dusche mit faltbarer Doppel-Glas-Duschwand, Handtuchheizkörper und WC.

- 1 Hausanschlußraum
- 1 Vorratsraum
- alle Fenster und Terrassentüren mit elektrischen Rollläden
- alle Fenster mit Fliegengittern

Über die Holztreppe erreichen Sie den Dachgeschossbereich. Hier verfügen sie über 3 Zimmer und ein Tageslicht Duschbad mit WC und Waschbecken.

Rundum auf dieser Etage wurden die Schrägen als Stauraum vorbereitet, der fast komplett gefliest und mit Licht versehen ist.

Somit kann das DG mit wenig Aufwand als Wohnbereich genutzt werden.

Ebenfalls im DG befindet sich die Inneneinheit der Wärmepumpe und der 300l Warmwasserboiler.

Das komplette Erdgeschoss wird mit einer Fußbodenheizung beheizt, jeder Raum verfügt über eine eigene Temperatursteuerung und der Kamin bietet nicht nur Gemütlichkeit, sondern schafft es auch das Dachgeschoss mit zu heizen. Zusätzlich sind im Dachgeschoss auch ausreichend Elektro-Heizkörper vorhanden.

Zum Haus gehört noch ein großer, liebevoll gehaltener Garten mit Geräteschuppen, der sich nahtlos an den Carport anschließt.

Den Garten erreichen Sie über die Terrasse und von beiden Seiten des Hauses, wo sich jeweils 2 Außenstellplätze befinden.

Als zusätzlicher Sicherheitsaspekt, dient eine hochwertige Überwachungskamera, mit der Sie in Echtzeit den kompletten Außenbereich überwachen und entsprechende Sequenzen aufzeichnen können.

Alle Fenster, incl. der Velux-Dachfenster haben Fliegenschutz.

Die Velux-Dachfenster haben zusätzlich Wärme und Hagelschutz.

+ Steinzeugfliesen im gesamten EG

Einbauküche inklusive

Großer Holzkamin

Fußbodenheizung im EG

9KW Wärmepumpe

14,5 KW Hecker Solaranlage

10 KW Senec V3 Hybrid LFP Speicher

großer Garten mit Gerätehaus

+ Teilüberdachte Terrasse mit Keramikfliesen

+ 4 Außenstellplätze teils überdacht

+ Überwachungssystem von Reolink mit App Überwachung und Alarmierung

Intelligente Heizungssteuerung mit Homematic (kann von unterwegs gesteuert werden)

Zisterne 4000l zur Regenwassernutzung für Toiletten und Garten

Erdgeschoss komplett barrierefrei

Energieausweis B

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Lage**

Lage:

Nack liegt am südwestlichen Rand von Rheinhessen in der Rheinhessischen Schweiz, einer von Weinreben und Feldern dominierten Umgebung.

Kindergarten und Grundschule sind im Nachbarort ca. 4 km entfernt.

Die A63 ist 6 km entfernt

Alzey Industriegebiet (über die Autobahn) 14 km.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Blick auf Erker des Esszimmers



# Exposé - Galerie



Carport und Eingang



2 Stellplätze vor Terrasse



# Exposé - Galerie



Erker Esszimmer und Wärmepumpe



Wohnzimmer / Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick zur Terrasse



Kamin Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Kamin



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



grosses Bad

# Exposé - Galerie



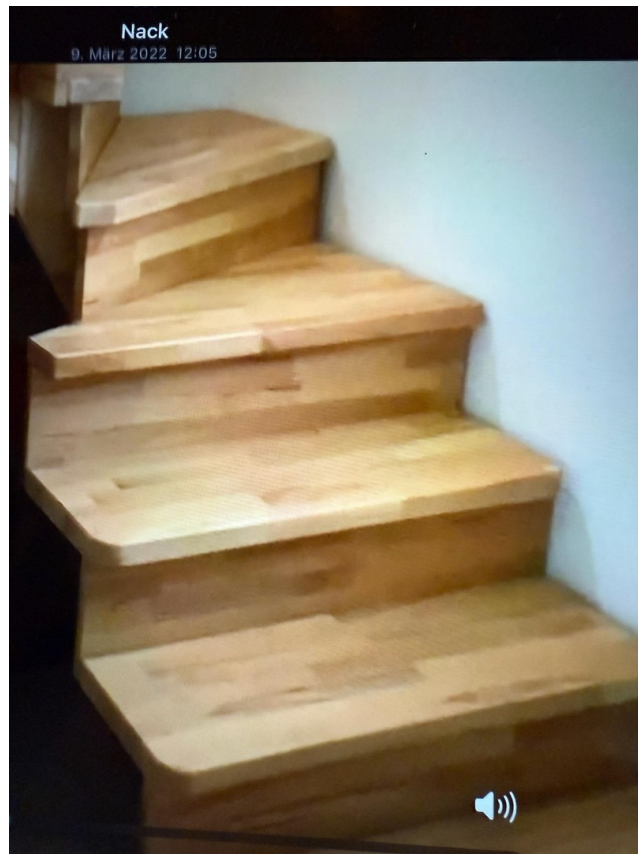
grosses Bad



Duschbad im GWC



# Exposé - Galerie



Holztreppe zum DG



Garten



# Exposé - Galerie



Garten und Gerätehaus





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



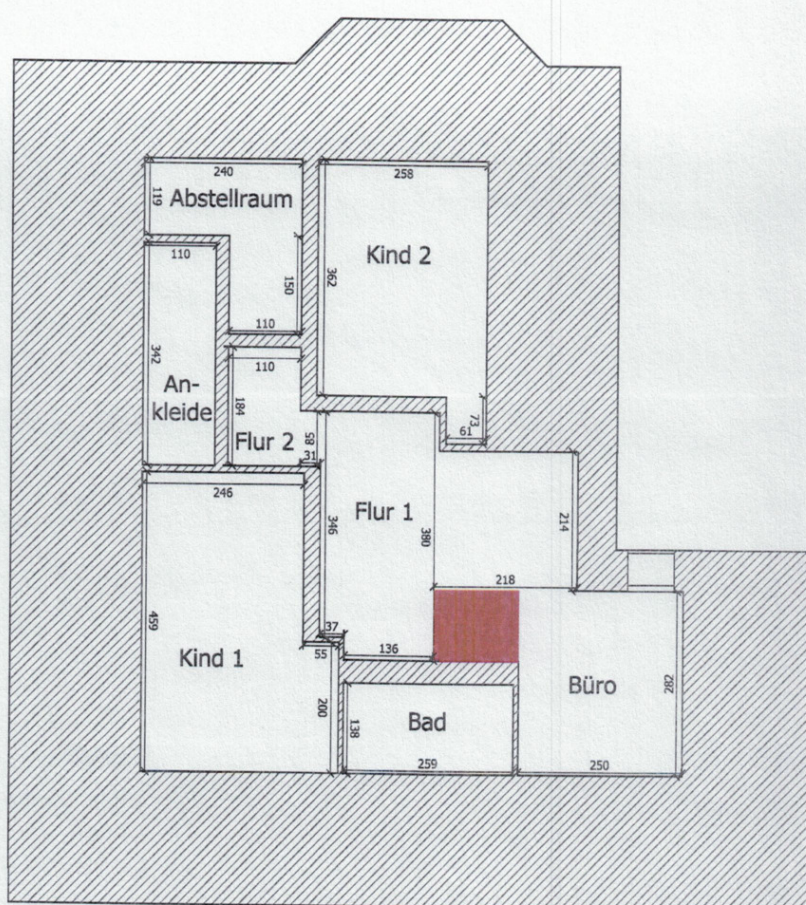


[illegible]



# Exposé - Grundrisse

Am Wingertsberg 28, 55234 Nack



# Exposé - Grundrisse

## WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Am Wingertsberg 28, 55234 Nack

### Wohnfläche:

	Länge m	Breite m	Fläche m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Höhe m	Raum m <sup>3</sup>
<b><u>Erdgeschoss</u></b>						
Diele	2,31	x 1,13	2,61			
	2,50	x 1,45	3,63			
	2,11	x 1,36	2,87	<b>9,10</b>	2,50	<b>22,76</b>
Wohnen/Essen	5,00	x 7,90	39,50			
	2,80	x 0,60	1,68	<b>41,18</b>	2,50	<b>102,95</b>
Kochen	3,50	x 2,50	8,75	<b>8,75</b>	2,50	<b>21,88</b>
Abstellkammer	2,25	x 2,00	4,50	<b>4,50</b>	2,50	<b>11,25</b>
Eltern	3,00	x 4,50	13,50	<b>13,50</b>	2,50	<b>33,75</b>
Flur	2,58	x 1,13	2,92			
	0,50	x 0,88	0,44			
	0,80	x 0,88 /2	0,35	<b>3,71</b>	2,50	<b>9,27</b>
Bad	3,82	x 1,28	4,89			
	2,37	x 0,50	1,19			
	2,81	x 0,80	0,35	<b>6,42</b>	2,50	<b>9,27</b>
Kind1	3,50	x 3,00	10,50	<b>10,50</b>	2,50	<b>26,25</b>
Kind 2	4,50	x 2,50	11,25	<b>11,25</b>	2,50	<b>28,13</b>
DU/WC	2,00	x 1,80	3,60	<b>3,60</b>	2,50	<b>9,00</b>
Terrasse	8,15	x 3,25	26,49 /4	<b>6,62</b>		
<b>Summe EG</b>				<b>119,14</b>		<b>274,50</b>

### Dachgeschoss

Flur 1	1,36	x 3,80	5,17			
	0,37	x 3,46	1,28			
	2,18	x 2,14	4,67	<b>11,11</b>	2,50	<b>27,78</b>



# Exposé - Grundrisse

Flur 2	1,10 x 1,84	2,02	<b>2,02</b>	2,50	<b>5,06</b>
Kind 1	2,46 x 4,59	11,29			
	0,55 x 2,00	1,10	<b>12,39</b>	2,50	<b>30,98</b>
Kind 2	2,58 x 3,62	9,34			
	0,61 x 0,73	0,35	<b>9,69</b>	2,50	<b>9,27</b>
Büro	2,50 x 2,82	7,05	<b>7,05</b>	2,50	<b>17,63</b>
Badezimmer	2,59 x 1,38	3,57	<b>3,57</b>	2,50	<b>8,94</b>
Ankleide	1,10 x 3,42	3,76	<b>3,76</b>	2,50	<b>9,41</b>
Abstellraum	1,10 x 1,50	1,65			
	2,40 x 1,19	0,35	<b>2,00</b>	2,50	<b>9,27</b>
<b>Summe DG</b>			<b>51,60</b>		<b>118,33</b>
<b>Gesamt</b>			<b>170,74</b>		<b>236,66</b>

# Exposé - Grundrisse

Rheinland-Pfalz

Vermessungs- und Katasterverwaltung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
- Flurkarte -  
Erstaufbereitung

Alzey, 11.03.1999

Ungefäher Maßstab 1: 1000

Antrag-Nr. E 487/99

Landkreis Alzey-Worms

Gemeinde Nack

Gemarkung Nack

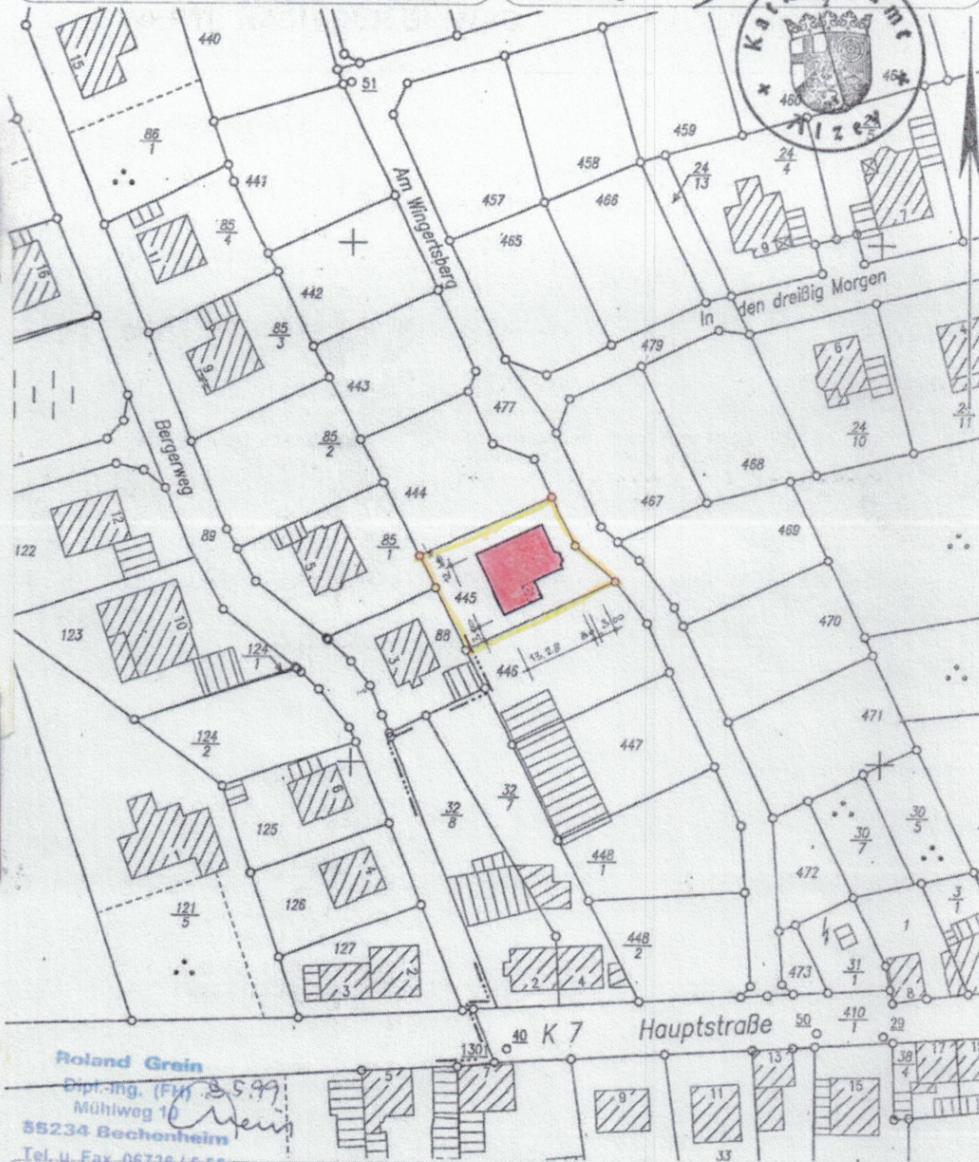
Flur 1

Rahmenkarte 45.2712B

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass der Auszug mit dem Katasternachweis übereinstimmt.

Katasteramt Alzey

Im Auftrag



Roland Grein

Dipl.-Ing. (FH) 5.99

Mühlweg 10

55234 Bechenheim

Tel. u. Fax 06736/5-55

Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen (§ 10 Abs. 3 Satz 2 Katastergesetz). Vervielfältigungen für andere Zwecke, Umwandlungen zur Anlegung richtiger Datenbestände, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung des Katasteramts.