

Exposé

Einfamilienhaus in Bürstadt

**RESERVIERT - Modernes, freistehendes Einfamilienhaus
in Lage von Bürstadt – ideal für Familien**



Objekt-Nr. OM-390644

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Lang

68642 Bürstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahmedatum	28.02.2027
Grundstücksfläche	514,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	126,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2012 liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Bürstadt – im beliebten Wohngebiet „Sonneneck“, nur wenige Schritte vom Wald entfernt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 128 m², verteilt auf 5 gut geschnittene Zimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Das großzügige Grundstück mit 514 m² lädt zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein – ein echtes Paradies für Kinder und Naturliebhaber.

Ausstattung, die überzeugt

- Hochwertige Einbauküche von Schmidt Küchen – stilvoll, funktional und bestens ausgestattet
- Moderne Gasheizung in Kombination mit Solarthermie und 300-Liter-Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung im gesamten Haus für wohlige Wärme
- Kaminanschluss vorbereitet
- Elektrische Rollläden mit zentr. Steuerung für Erd- und Dachgeschoss
- Hochwertige Alarmanlage von Eimsig – für maximale Sicherheit im Alltag
- Hochwertiges Badezimmer mit begehbare Dusche, Badewanne & WC
- Zusätzlich: Gäste-WC
- Photovoltaikanlage (8,5 kW) – installiert 2023
- Energieeffizienzklasse A (Energieausweis vorhanden)
- 2023: Neuer, hochwertiger Vinylboden im gesamten Erdgeschoss (Küche, Wohn-/Esszimmer und Flur)

Viel Platz – drinnen wie draußen

Neben der großzügigen Garage mit Überbreite (3,65 m) bietet eine zweite, separate Zusatzgarage praktischen Stauraum – ideal für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbys. Ein direkter Zugang zum Garten ist ebenfalls vorhanden. (siehe Foto Grundriss - Erdgeschoss)

Perfekt für Familien

Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Familienaktivitäten ein – ein ideales Umfeld zum Aufwachsen und Wohlfühlen. Das große Freibad und der neue Sportcampus sind ca. 1 km entfernt.

Wichtige Hinweise

- Privatverkauf – provisionsfrei, ohne Makler
- Kaufpreis: 649.000 €
- Verfügbar ab Q1/2027

Ein früherer Verkauf ist ebenfalls möglich – bei Bedarf kann das Haus bereits jetzt erworben und bis zum Auszug von uns gemietet werden. So entsteht maximale Flexibilität für beide Seiten.

- Besichtigungen nur mit vorheriger Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Termine ausschließlich mit entsprechendem Nachweis vergeben.

Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Wir beantworten gerne Ihre Fragen und vereinbaren bei ernsthaftem Interesse einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

KfW 55 Haus

30 Jahre Garantie auf die Aussenhülle

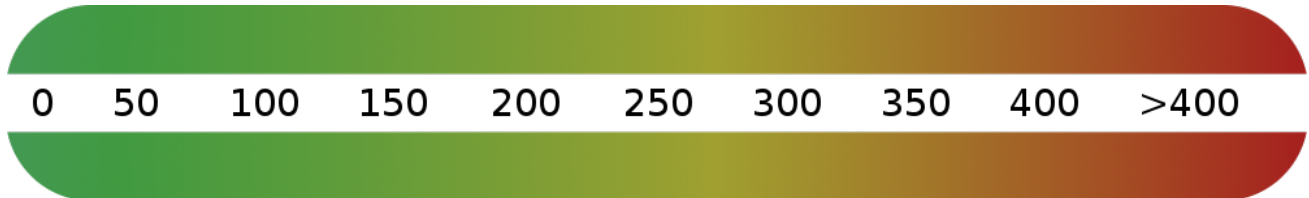
Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	55,10 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Garage mit Einfahrt

Exposé - Galerie



Vorgarten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche



Flur



Begehbare Dusche

Exposé - Galerie



WC mit kleiner Abstellecke



Blick vom WC

Exposé - Galerie



Badewanne



Garten kompl. Eingezäunt

Exposé - Galerie



Platz zum spielen u.verweilen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

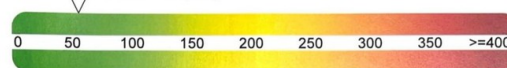
Adresse, Gebäudeteil
VIO 200 RN 100 68642 Birstadt

2

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes CO_2 -Emissionen ¹⁾ 13,9 kg/(m²·a)

55,1 kWh/(m²·a)



61,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes ("Gesamtenergieeffizienz")

Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 61,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 88,7 kWh/(m²·a)

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

☐ Verfahren nach DIN V 18599

Ist-Wert 0,234 W/(m²·K) Anforderungswert 0,400 W/(m²·K)

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
Erdgas H	45,6	8,9	—	54,5
Strom-Mix	—	—	0,6	0,6

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

☒ Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um 15,0 % verschärft.

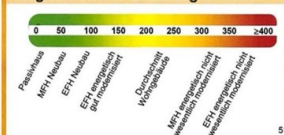
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: 75,4 kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_t

Verschärfter Anforderungswert: 0,340 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{tn}).

¹⁾ Istwert Angabe

²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

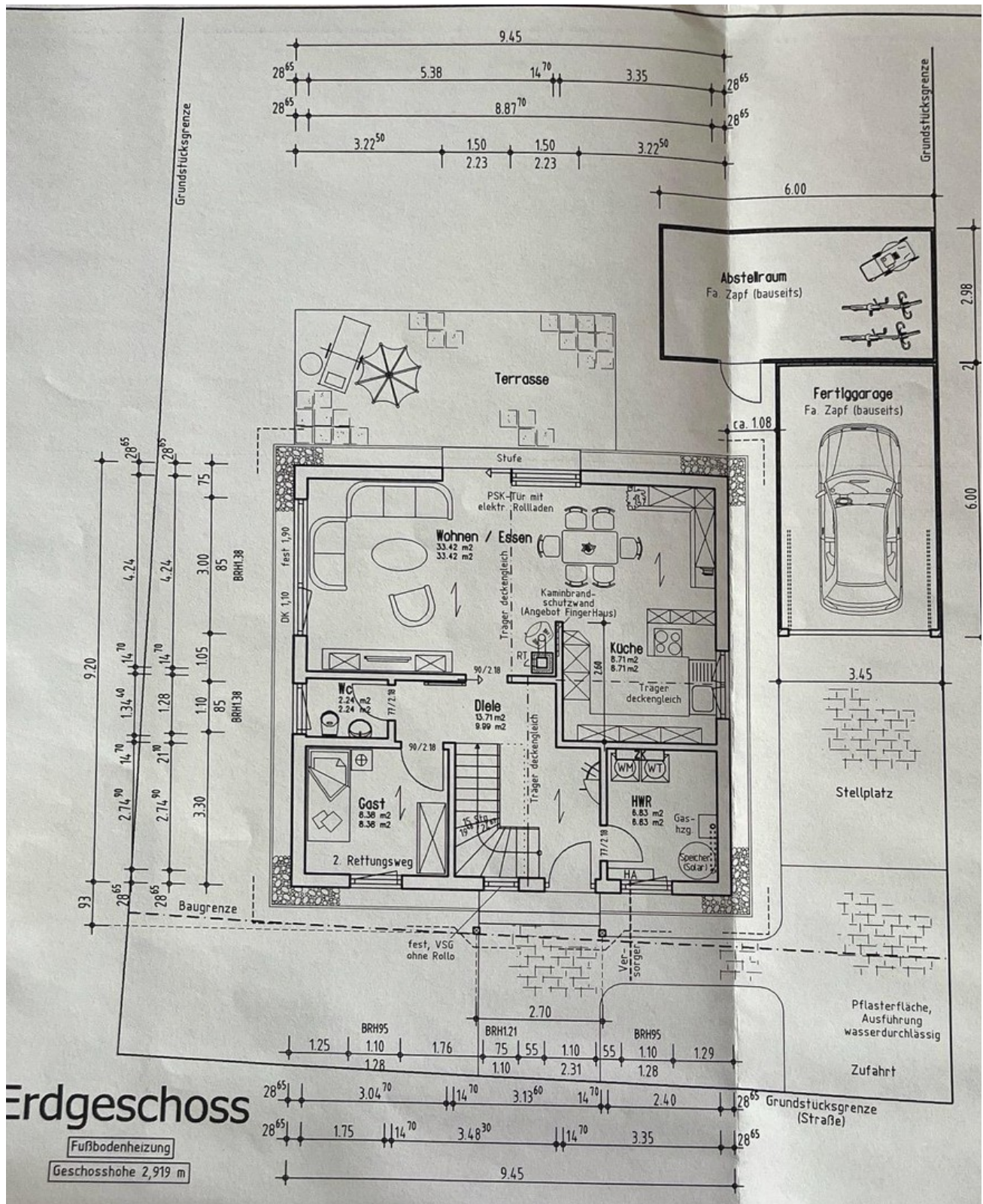
³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

⁴⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁵⁾ EPH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

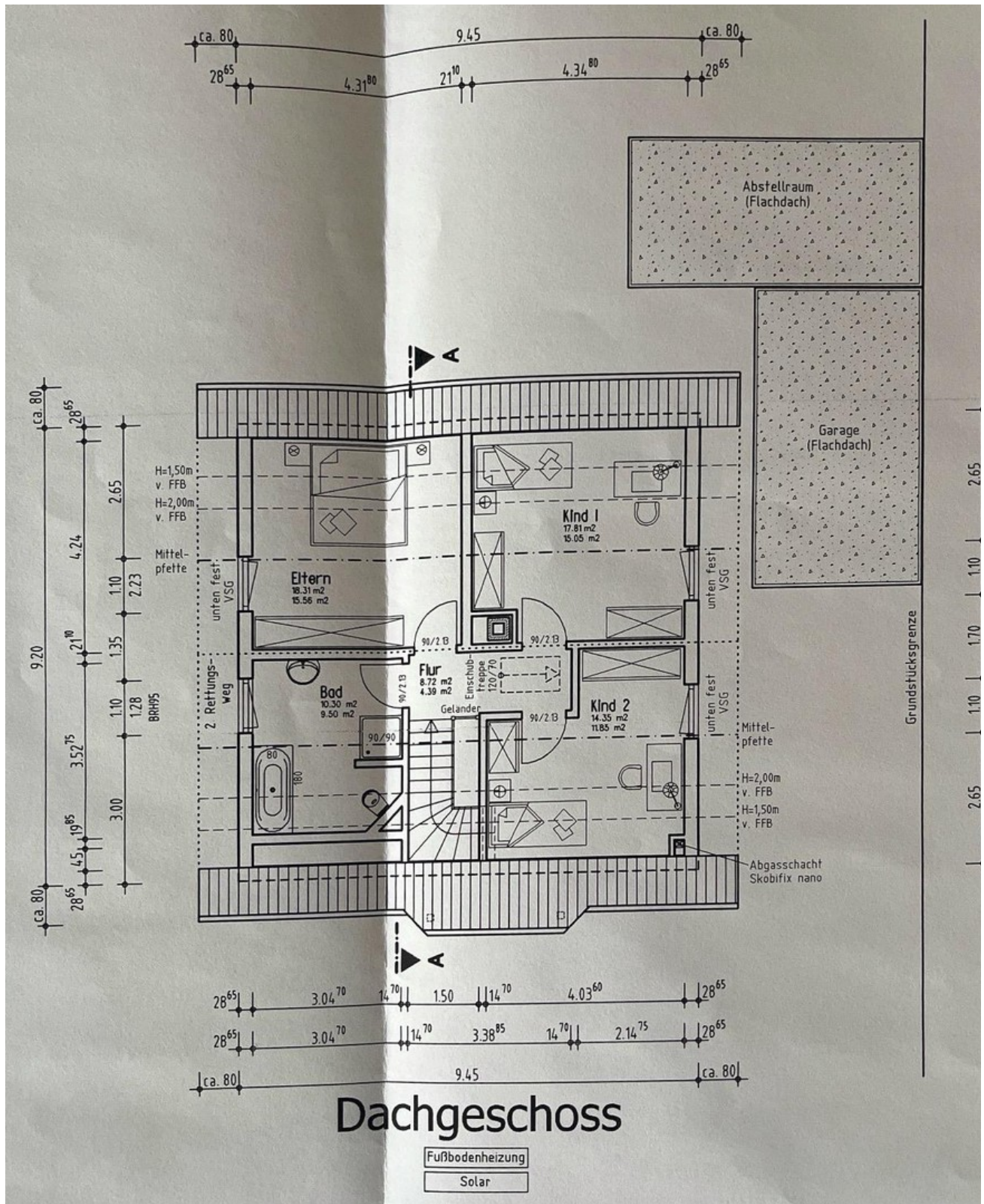
Energieausweis, ohne PV

Exposé - Grundrisse



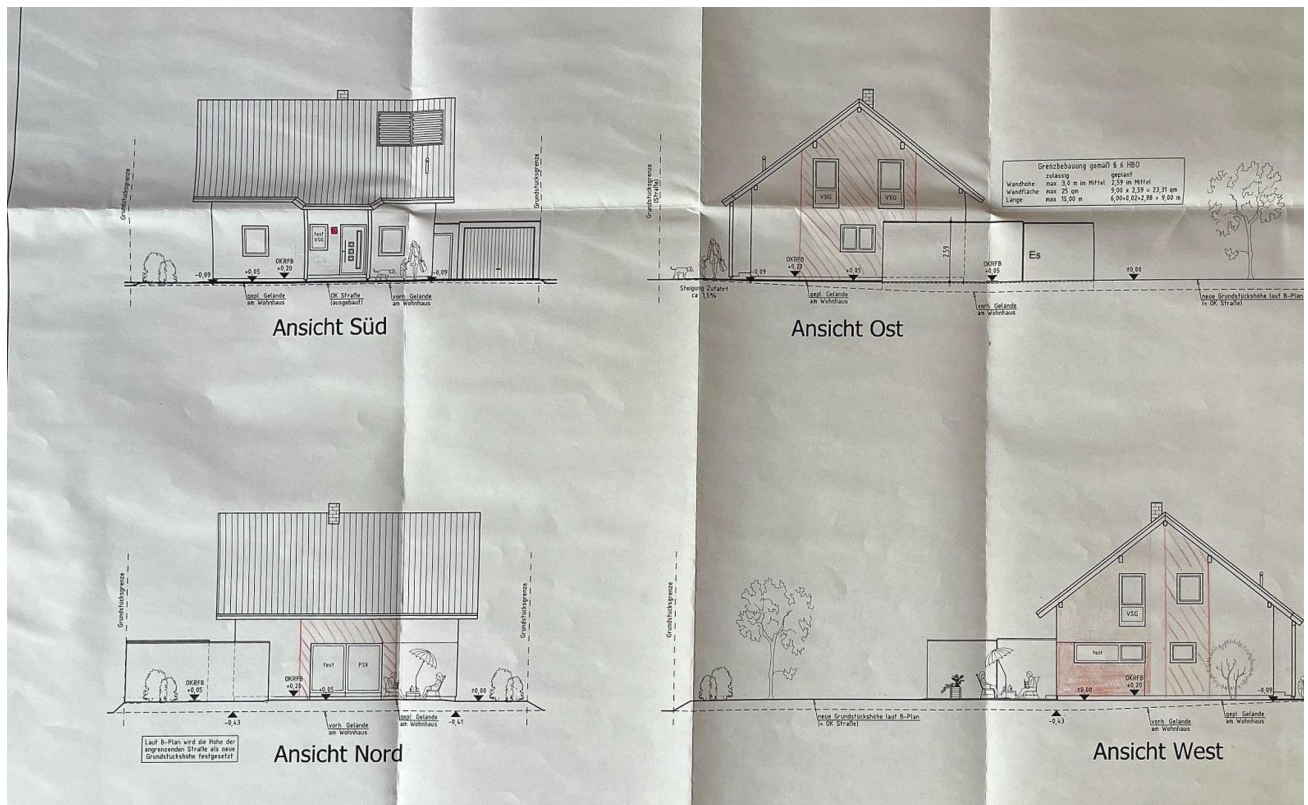
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Ansichten