

Exposé

Einfamilienhaus in Untermünkheim

**Modernes Familienhaus mit Aussicht – Schule,
Kindergarten und Einkauf fußläufig**



Objekt-Nr. OM-403850

Einfamilienhaus

Verkauf: **895.000 €**

74547 Untermünkheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	703,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	173,75 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Zuhause verbindet modernes Wohnen mit einem entspannten Familienalltag.

Die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse schafft ein Umfeld, in dem Kinder noch draußen spielen können und man nach einem langen Tag wirklich zur Ruhe kommt. Gleichzeitig sind Kindergarten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß erreichbar – kurze Wege, die den Alltag spürbar leichter machen.

Große Fensterflächen, der offene Wohnbereich und die direkte Verbindung zur Terrasse und zum Garten schaffen ein helles, freundliches Wohngefühl. Hier ist Platz für gemeinsame Frühstücke, lange Sommerabende mit Freunden und ruhige Momente mit Blick über Untermünkheim und die umliegende Hügellandschaft.

Der Garten ist bereits liebevoll angelegt und bietet Raum für die ganze Familie: Kinder können im eigenen Spielbereich spielen, während Erwachsene auf der Terrasse oder im massiven Holzpavillon entspannen. Gartenhaus, Carport und die fertig gestalteten Außenflächen machen das Grundstück sofort nutzbar – ohne dass nach dem Einzug erst noch große Projekte warten.

Das Haus eignet sich ideal für Familien, die ein modernes, gepflegtes Zuhause mit Privatsphäre, Aussicht und kurzen Wegen suchen. Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und langfristig Zuhause sein.

Ausstattung

Baujahr 2020

703 m² Grundstück

173,75 m² Wohnfläche

6 Zimmer und 3 Bäder

Balkon mit schönem Ausblick

Massive Bauweise mit 24 cm Ziegelmauerwerk und 16 cm Wärmedämmung

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Zentrale Lüftungsanlage in allen Räumen

Klimaanlage im Erdgeschoss und Obergeschoss

Photovoltaikanlage mit ca. 10 kWp

Stromspeicher mit ca. 10 kWh

Hochwertige Einbauküche mit Mattglasfronten

Granit-Arbeitsplatte sowie Geräten von Miele und Bosch

Große Schiebetüren mit elektrischen Rollläden bzw. Raffstores

Betontreppe mit hochwertigem Eichenbelag

Schiedel-Schornstein mit Luftzufuhr und LEDA-Differenzdruckmessgerät

Glasfaseranschlüsse von Telekom und Vodafone im Haus

Große L-förmige Terrasse

Ca. 150 m² Pflasterflächen

Massive Granittreppen und Naturstein-Stützmauern

App-gesteuertes Bewässerungssystem

Unterirdische Wasser Betonzisterne - ca. 6,3 m³

Vorbereitung für Mähroboter inklusive Begrenzungskabel und Garage

Großes Gartenhaus

Massiver Holzpavillon

Große Carport mit E-Ladestation

Spielbereich mit Spielhaus, Schaukeln und Rutsche

Angelegter Garten mit Hecken, Obstbäumen und Beerensträuchern

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Immobilie wird privat verkauft und ist nach Vereinbarung bezugsfrei.

Im Kaufpreis enthalten sind die hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten, die Badmöbel, die Photovoltaikanlage mit Stromspeicher sowie die fest installierten Außenanlagen, einschließlich Carport mit E-Ladestation, Gartenhaus und Holzpavillon.

Besichtigungen sind nach vorheriger Vereinbarung möglich. Bitte senden Sie bei Interesse eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Untermünkheim, nur wenige Minuten von Schwäbisch Hall entfernt.

Besonders attraktiv ist die Lage am Ende einer Sackgasse. Es gibt kaum Durchgangsverkehr, Kinder können im ruhigen Straßenbereich spielen und die Nachbarschaft ist geprägt von modernen Einfamilienhäusern.

Kindergarten und Grundschule liegen nur ca. 200 m entfernt und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch ein Netto-Markt für den täglichen Einkauf befindet sich in kurzer Entfernung. Damit lassen sich viele Wege des Alltags unkompliziert ohne Auto erledigen.

Die erhöhte Lage bietet zudem einen schönen Blick über den Ort und die umliegende Hügellandschaft. Untermünkheim verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer schnellen Erreichbarkeit von Schwäbisch Hall.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Wohnküche mit Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Büro / Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gartenansicht mit Terrasse

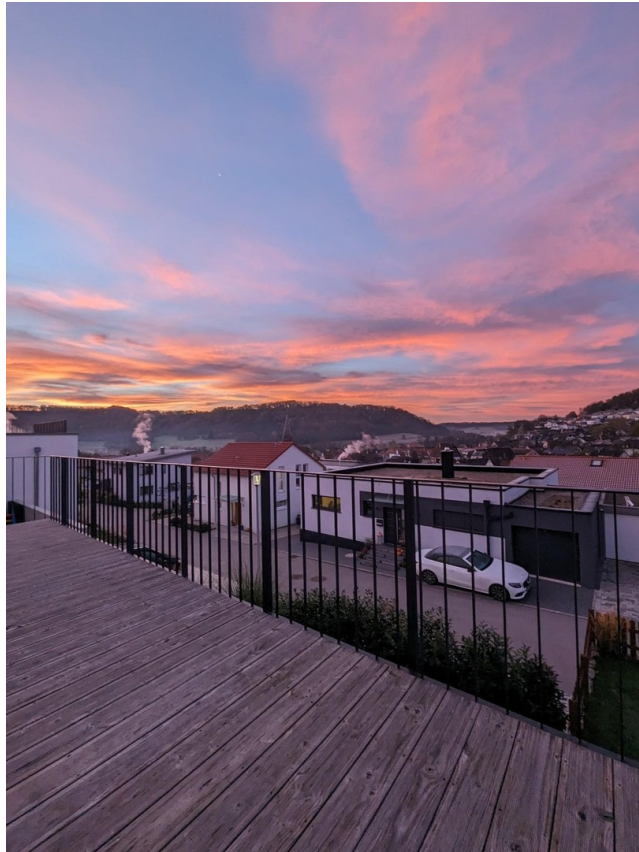


Exposé - Galerie



Pavillon

Exposé - Galerie



Balkon Blick



Balkon Blick Winter

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

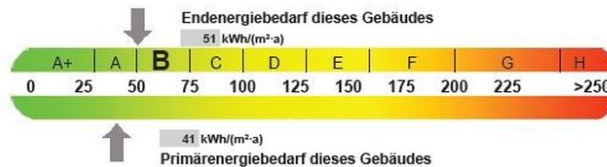
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2020-003458800
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 41 kWh/(m²·a) Anforderungswert 55 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0,3 W/(m²·K) Anforderungswert 0,4 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)

51 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

EnEV	25 %
Art:	
Deckungsanteil:	%
	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

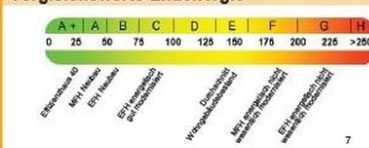
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 47,1 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: 0,34 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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

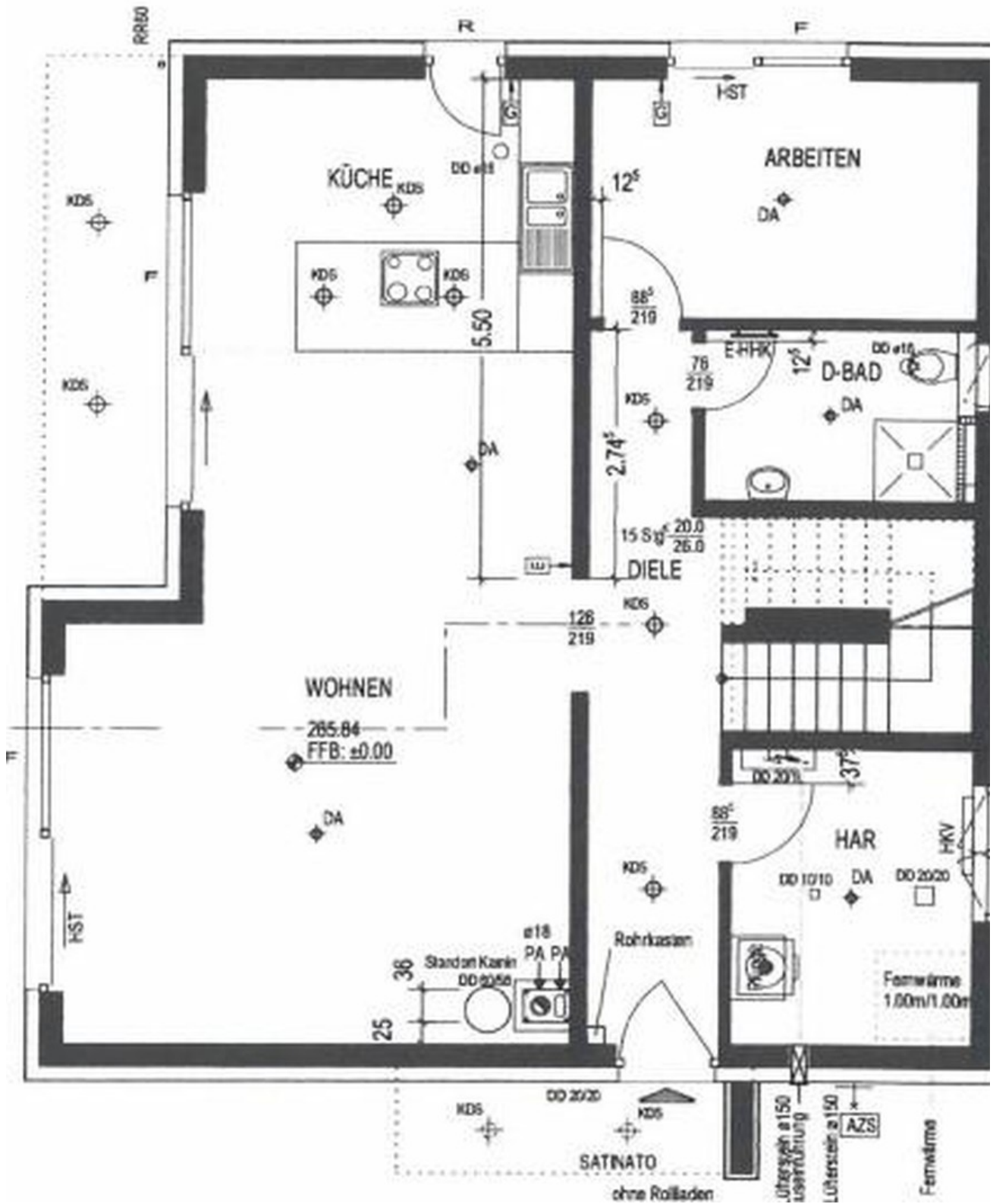
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 10 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

