

Exposé

Einfamilienhaus in Niederstetten

"Aussichtsreich"- Architektur trifft Ausblick -Modernes Effizienzhaus mit einzigartigem Fernblick



Objekt-Nr. OM-405904

Einfamilienhaus

Verkauf: **929.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Ebert

97996 Niederstetten
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	725,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	251,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	271,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen:

Dieses stilvolle, moderne Einfamilienhaus mit höchster Energieeffizienz+ PV-Anlage, überzeugt durch moderne Architektur, lichtdurchflutete und großzügige Raumkonzepte mit luxuriöser Ausstattung, sowie einer traumhaften Feldrandlage umgeben von Ruhe und Natur:

Als höchstes Grundstück in einer ruhigen Siedlung genießen Sie hier einen unverbaubaren Fernblick auf wunderschöne Sonnenuntergänge aus der Galerie, von der 60qm Terrasse oder dem Wohnzimmer umgeben von Glasfronten.

Ideal für Familien, Naturverbundene, Homeoffice und Menschen, die dem Lärm und Stress der Großstadt entfliehen möchten, ohne auf den exklusiven Komfort von modernem und nachhaltigen Wohnen verzichten zu wollen.

Ein zusätzliches Kurz-Video zum Haus findet man bei YouTube! Folgenden Link bei einer Suchmaschine eingeben:

<https://youtu.be/X3HTckHYbbY>

Ausstattung

Ausstattung - Stil, Raum und Wohnkomfort!

Dieses Haus vereint klare Architektur, Licht, Komfort und Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener, maßangefertigter Schreinerküche und Kochinsel mit hochwertigen Markengeräten, sowie eine zweite Küche hinter der Küche, bilden das Herz des Hauses.

Das große Sitzfenster verbindet die Küche mit dem Essbereich.

Große Fensterflächen öffnen den Blick über Felder und Natur und schaffen eine unvergleichliche Wohnatmosphäre.

Die über 60qm große Terrasse mit langlebigen WPC-Dielen erweitert über die großen schwellenlosen Hebe-Schiebeelemente den Wohnraum nach außen- perfekt für sonnige Tage, stilvolle Abende und entspannte Momente mit Fernblick auf wunderschöne Sonnenuntergänge in absoluter Ruhe.

Die Fenster können mit elektrischen Raffstores und Somfy-Steuerung/App verschattet werden. Einige Fenster haben auch Rollläden zur vollständigen Verdunkelung. Alle zu öffnenden Fenster sind mit Insektengitter von MHZ ausgestattet, sodass sich der Wohnraum in die Weite öffnet, das Innen und das Außen miteinander verschmelzen.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender, maßgefertigter Ankleide und ein luxuriöses Hauptbad, gefliest in sehr pflegeleichter und edler Holzdielen- und moderner, großformatiger Betonoptik, mit begehbare Dusche, Badewanne, einem Bidet und Urinal, sowie einer Toilettennische. Als praktisches Highlight führt eine Wäscherutsche vom Bad in den Wirtschaftsraum im UG.

Die helle Galerie mit Rundumblick über bodentiefe Glasfronten nach Süden und Südwesten kann z.B. als Leseecke, Atelier oder zusätzliches Zimmer genutzt werden.

Im OG befindet sich ein weiteres Kinderzimmer/Büro.

EG und OG haben jeweils eine Video-Gegensprechanlage.

Im Untergeschoss eröffnet sich das Haus durch den Eingangsbereich mit großzügigem Garderobenraum und einer geradlinigen, modernen Treppe in das EG mit Treppenstufen aus lasierter Eiche.

Ein großer, heller (Büro-)raum und das große tageslichthelle Fitnessstudio von 34qm, sowie ein eigenes Bad mit Dusche bieten bereits eine vollständige Wohnetage - ideal als Gäste-, Wellness- oder Arbeitsbereich. Mit etwas Umbaumaßnahmen ggf. auch als Einliegerwohnung nutzbar.

Technisch überzeugt das Haus mit modernster Ausstattung:

- Wärmepumpe, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung;
- Photovoltaikanlage (10kWp)+ 7,5 kWh Speicher und separater Notstromversorgung;
- Zukunftssicheres Wohnen mit extrem niedrigen Nebenkosten (nahezu autark) und höchstem Komfort;
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Energieausweis wurde vor dem Einbau erstellt);
- Glasfaser folgt noch zusätzlich in Kürze;
- Entkalkungsanlage (weniger Kalkflecken, weniger Putzen, Schutz der Geräte);
- Kochinsel +Untertisch-Filteranlage, Extra-Wasserauslass, nie mehr Wasserkisten schleppen;
- ein durchdachtes Lichtkonzept und extra viele Steckdosen.

Das ganze Haus ist mit einem "Naturdesignboden" ausgestattet (außer Bäder): Mit innovativer Fasenprägung (Holzoptik Oak) extra robust, pflegeleicht, wasserresistent und wohngesund ist er perfekt für Familien, Haustiere und stilvolles Wohnen.

Rundum das Haus befindet sich ein bereits eingewachsener, pflegeleichter Garten + kleiner Nutzgarten.

Eine große Regenwasserzisterne + Pumpe im Hof sorgt für die nötige Bewässerung.

Eine hochwertige Gartenhütte von Biohort bietet zusätzlichen Stauraum.

Eine großzügige Auffahrt mündet in eine Doppelgarage mit extra Starkstromanschluss (links) und Wallbox(rechts), sowie einem großen Carport - nie wieder Parkplatzmangel.

Da das Haus nur kurz und hauptsächlich von einem Eigentümer bewohnt wurde, ist es wie neu und kann ohne großen Aufwand bezogen werden. Moderne, zeitlose Einbaumöbel, Designerlampen...viele ist inklusive...

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnsiedlung in Hanglage mit überragender Aussicht inmitten des "lieblichen Taubertals", das für Fahrrad- und Wanderfreunde ein beliebtes Urlaubsziel ist.

Im Ort und den umliegenden Gemeinden finden sich zahlreiche Betreuungs- und Bildungsangebote:

städtischer Kindergarten, weitere KiTas in direkter Nähe, Bildungszentrum mit Grund- und Realschule + Nachmittagsprogramm, Stadtbibliothek mit VHS, Musikschule, sowie Kids- und Jugendtreff inkl. Ferienprogramm.

Weiterführende Schulen (zwei allgemeinbildende Gymnasien und eine gewerbliche Schule mit kaufmännisch-technischem Gymnasium, Berufskolleg und Fachoberstufe) sind in 15, bzw. 21km Entfernung mit Bus und Bahn erreichbar.

Im Ort gibt es Supermärkte, Apotheke, zwei Allgemeinärzte (Hausärzte), Zahnarzt, Augenärztin uvm.

Eine ideales Umfeld für Familien und Berufstätige, die Wert auf Lebensqualität und Ruhe legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Raffstores

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Eingang/Flur



Büro UG

Exposé - Galerie



Fitnessstudio UG



Technikraum UG

Exposé - Galerie



Bad UG



Flur EG mit Aufgang UG und OG

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Küche mit Durchgang 2. Küche

Exposé - Galerie



2. Küche hinter der Küche



Esszimmer + Galerie

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Aufgang OG



Galerie + Eingang Gast/Büro 2

Exposé - Galerie



Gast/Büro 2



Galerie/Yogaraum + Weitsicht

Exposé - Galerie



Galerie



Exposé - Galerie



Ankleidezimmer OG



SZ+ Tür zur Ankleide OG

Exposé - Galerie



Hauptbad OG



Hauptbad OG

Exposé - Galerie



Hauptbad OG



Ostseite/Erker mit Sitzfenster

Exposé - Galerie



Bewässerung+ Zaun/Feld



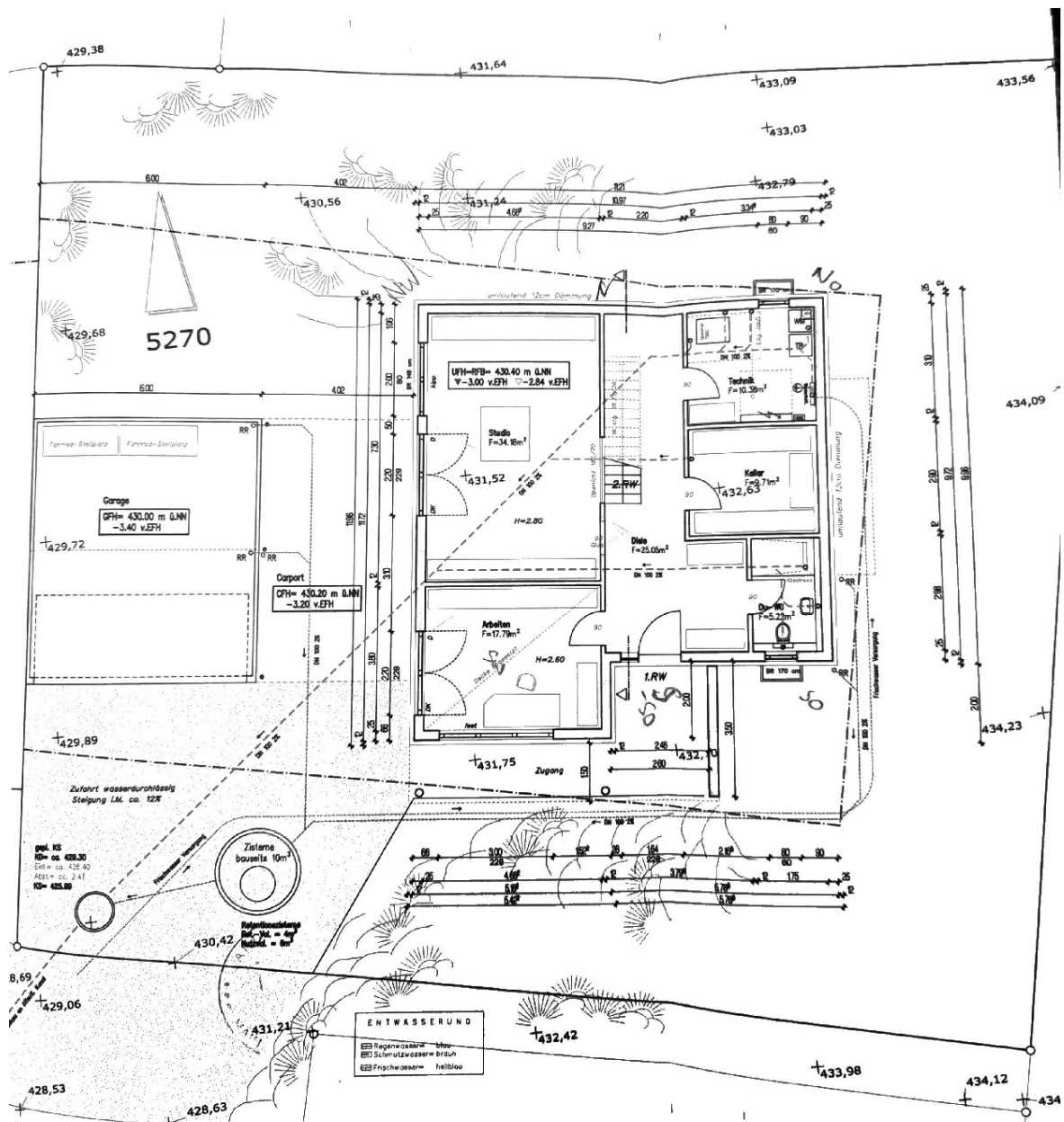
Gartenhütte mit Weg/ Westen

Exposé - Galerie

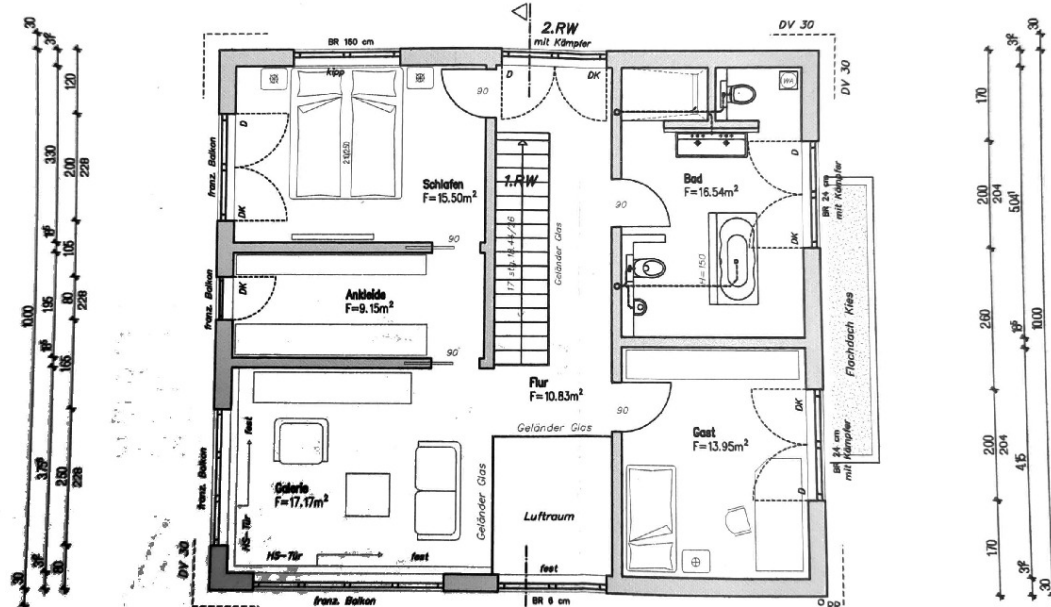


PV

Exposé - Grundrisse



[illegible]



ACH Pultdach
GUNG 8"
KUNG Betondachsteine, Farbe: anthrazit
SPRUNG Traufe ca. 30cm, Ortgang ca. 30cm
K 250cm

Exposé - Anhänge

1. Link YouTube Video Haus
2. Energieausweis

Video zu Haus

<https://youtu.be/X3HTckHYbbY>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2022-003995877

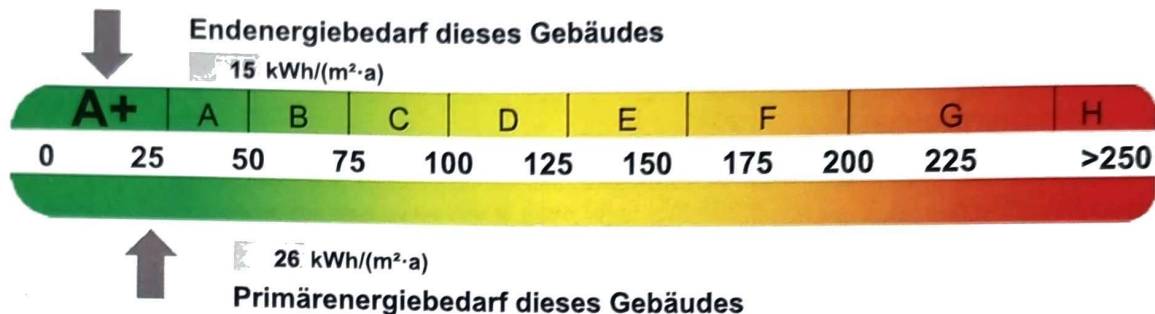
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³

9 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 26 kWh/(m²·a) Anforderungswert 60 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]

15 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

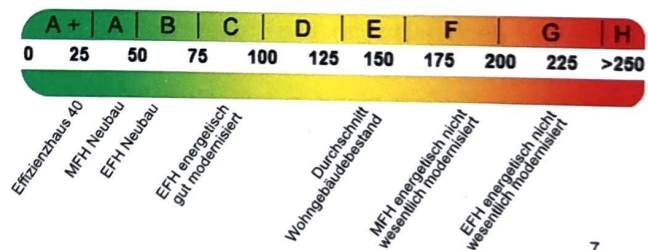
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☒ 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: 51 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0,3 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

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

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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige

⁵ nur bei Neubau

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 10.03.2032

Registriernummer ² BW-2022-003995877

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse			
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2021		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2021		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	305 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe, PV-Anlage	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

11.03.2022

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation