

# Exposé

## Einfamilienhaus in Niederstetten

### Juwel - Einzigartig - Atemberaubender Ausblick



Objekt-Nr. OM-405904

### Einfamilienhaus

Verkauf: **929.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Ebert

97996 Niederstetten  
Baden-Württemberg  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wenn Sie das Haus anschauen, dann wollen Sie es haben - versprochen !

Dieses außergewöhnlich schöne, erst vier Jahre alte Einfamilienhaus ist ein Ort voller Wärme, Stil und Persönlichkeit. Jeder Raum erzählt von Liebe zum Detail, von durchdachter Planung und dem Anspruch, etwas Besonderes zu schaffen.

In den vergangenen vier Jahren wurde dieses Zuhause überwiegend nur von einer Person bewohnt, ohne Haustiere und mit großer Sorgfalt sowie spürbarer Liebe gepflegt. Entsprechend präsentiert sich die Immobilie in einem außergewöhnlich wertigen und nahezu neuwertigen Zustand.

Die Besitzerin selbst, zugleich kreative Planerin dieses Hauses, führt Sie mit spürbarer Leidenschaft durch ihr Werk. Mit sicherem Gespür für Ästhetik, Funktionalität und Atmosphäre hat sie ein Zuhause erschaffen, das nicht nur beeindruckt, sondern berührt. Ihr persönlicher Einsatz, ihre Vision und ihre Hingabe verleihen diesem Haus seinen unverwechselbaren Charakter.

Hier erleben Sie keine gewöhnliche Immobilie - sondern ein Zuhause mit Seele, geschaffen von einer Frau, die ihre Ideen mit Herz, Kompetenz und außergewöhnlichem Engagement Wirklichkeit werden ließ.

## Ausstattung

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. Die zwei Küchen und das Sitzfenster können im Rahmen des Immobilienkaufs nach Vereinbarung übernommen werden.

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 EG befindet sich zusätzlich eine Gästetoilette.

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 begehrter Dusche, Badewanne, einem Bidet und Urinal, sowie einer Toilettennische. Als praktisches Highlight führt eine Wäscherutsche vom Bad in den Wirtschaftsraum im UG.

Im OG befindet sich ein weiteres Schlafzimmer.

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.

Das UG bietet eine vollständige Wohntage mit eigenem Duschbad und zwei Schlafzimmern, wovon das eine zur Zeit als voll ausgestatteter Fitnessraum genutzt wird.

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;
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Energieausweis wurde vor dem Einbau erstellt);
- Entkalkungsanlage - kann nach Vereinbarung übernommen werden;
- 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 geeignet.

Um das Haus herum 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.

Moderne, zeitlose Einbaumöbel, Designerlampen können bei Immobilienkauf nach Vereinbarung übernommen werden.

#### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Aufgang OG

# Exposé - Galerie

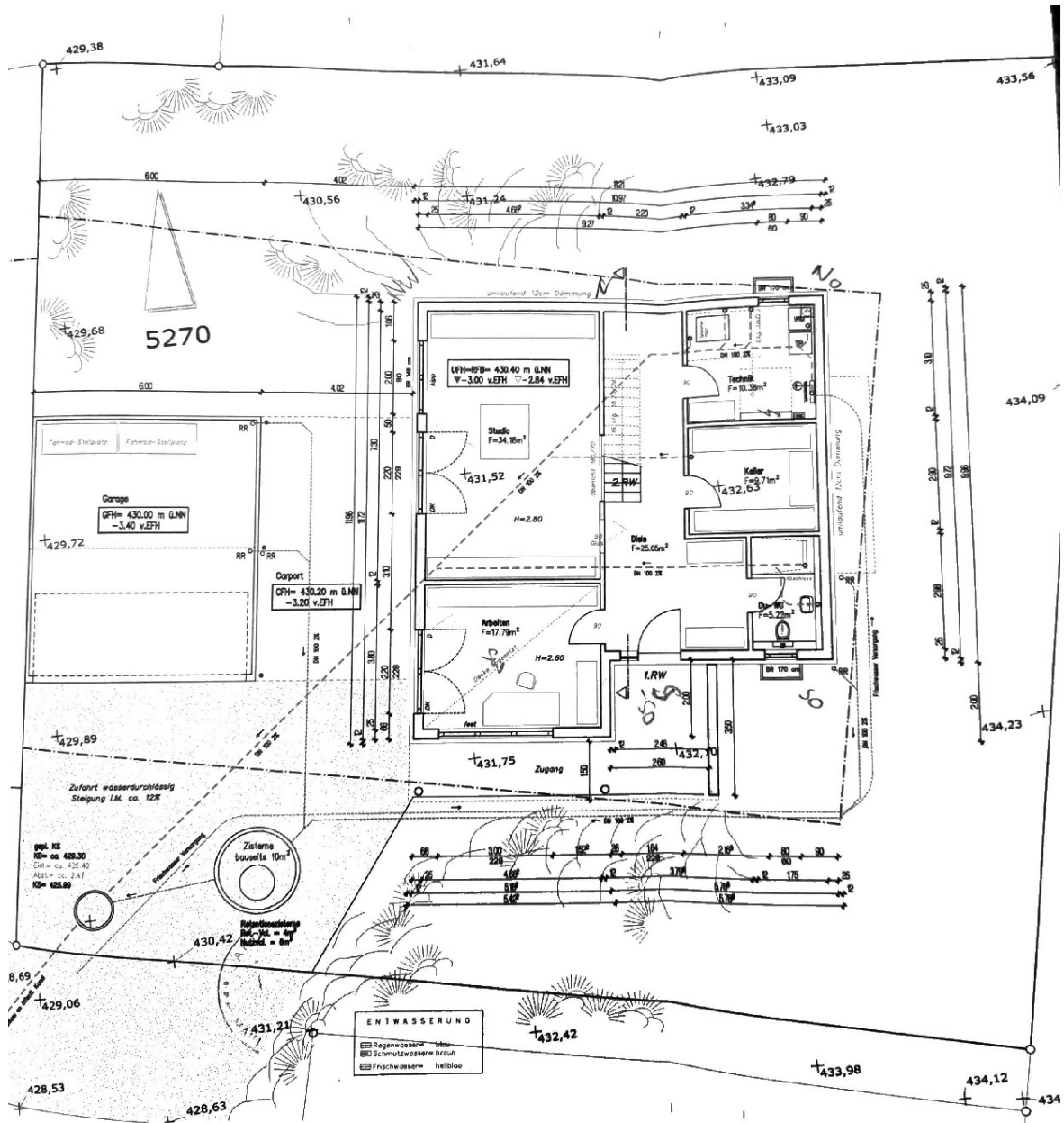


Ostseite/Erker mit Sitzfenster

# Exposé - Galerie

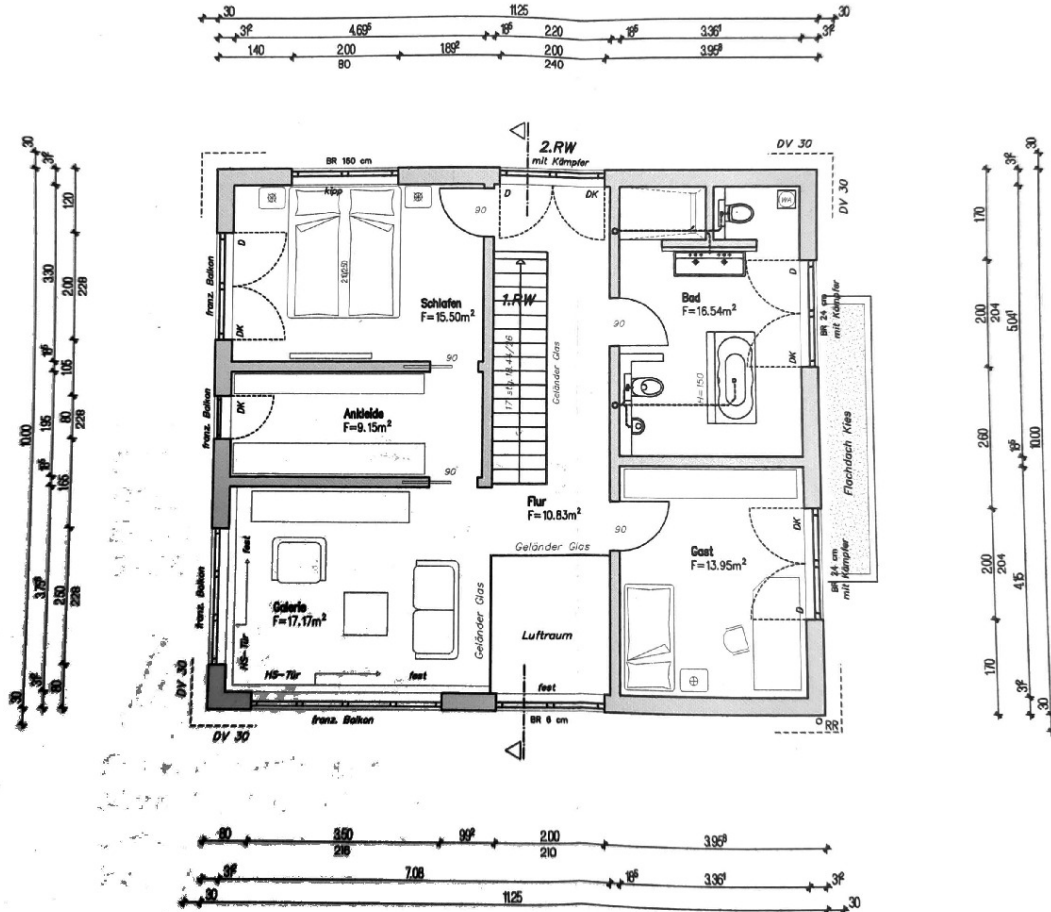


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



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 18.11.2013

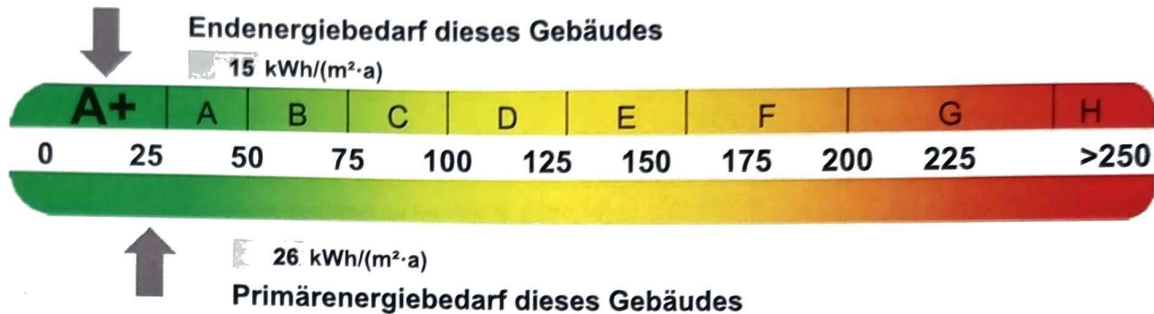
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> **BW-2022-003995877**  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 9 kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 26 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 60 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,3 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,4 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

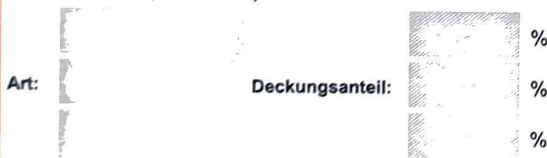
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

15 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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



### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

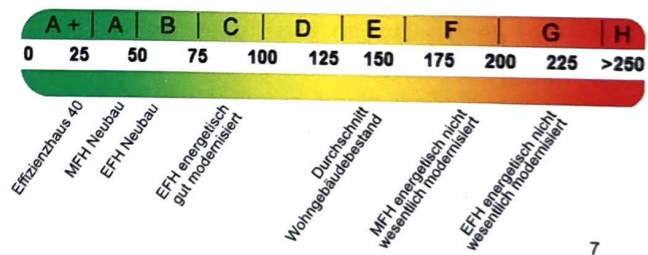
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0,3 W/(m<sup>2</sup>·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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 10.03.2032

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2022-003995877

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

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2021		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2021		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	305 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	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

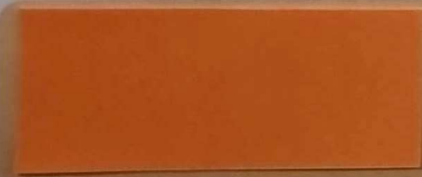
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel 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 beigefügt (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

[REDACTED]  
Stiermeyer & Partner Ingenieure GmbH  
 Am Geißbüchel 1, 72539 Gerolzhausen  
 Telefon: 07141 909-100  
 mail@stiermeyer.de | www.stiermeyer.de

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation