

# Exposé

## Bungalow in Buchen

**Premium-Bungalow (BJ 2023) Massivbau  
Energiesparhaus Gehobene Ausstattung Toplage  
Privatverkauf**



Objekt-Nr. OM-412374

### Bungalow

Verkauf: **565.000 €**

Ansprechpartner:  
Lindt

74722 Buchen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	700,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privatverkauf. Bei Fragen anrufen unter 015112257670.

Premiumqualität · Energieeffizienz · modernes Wohnen · ruhige familienfreundliche Lage in Buchen OT Eberstadt

Dieser hochwertige Bungalow aus dem Jahr 2023 bietet modernste Bauqualität, exklusive Innenausstattung und hervorragende Energieeffizienz nach aktuellem GEG-Standard. Der Massivbau aus Porotonstein mit Vollschutz-Wärmefassade sorgt für exzellente Dämmwerte, lange Lebensdauer und niedrige Betriebskosten.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die unverbaubare Aussicht auf einem Eckgrundstück, das absolute Privatsphäre und langfristige Wertbeständigkeit garantiert.

Weitere Highlights des Hauses:

- Baujahr 2023 – neuwertig sofort bezugsbereit
- Massivbauweise aus Porotonstein
- Vollschutz-Wärmefassade – ideal für Energieeffizienz und Werterhalt
- Energiesparhaus nach neuesten GEG-Vorschriften
- Luftwärmepumpe (inkl. Garantie) von schwäbischem Unternehmen "ELCO"
- Fußbodenheizung mit digitalen Thermostaten
- 2,75 m Deckenhöhe
- 3-fach verglaste Fenster, Marke "Salamander"
- Elektrische Aluminium-Jalousien, Marke "Aluplast"
- Schalldämm-Innentüren von "HertHolz"
- Edles Eichenparkett und großformatige Fliesen
- Zwei luxuriöse Designbäder (Sanitärgegenstände von "Kaldewei", "Duravit", "Hansgrohe")

Einbauküche optional erhältlich:

Die maßgefertigte "Ballerina"-Küche ist mit Premiumgeräten von Miele ausgestattet, darunter:

- Modernstes Kochfeld mit integriertem "Bora"-Dunstabzug
- Hochwertige Einbaugeräte von "Miele"
- Große Arbeitsfläche und hochwertige Materialien

Garderobenschrank optional erhältlich:

- Großer Garderobenschrank vom Tischler, maßgefertigt

Im Preis enthalten:

- Maßgeschneiderter Ankleideschrank im Ankleideraum
- Hausbeleuchtung innen/außen, Videosprechanlage

Ein besonderes Plus ist der großzügige Dachboden, der über eine ausziehbare Bodentreppe erreichbar ist:

- ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche

- Ideal als Lager- und Stauraum für Kisten, Saisonartikel, Möbel usw.
- Sauber, trocken und leicht zugänglich

Außenbereich:

- Endgrundstück mit ca. 700 m<sup>2</sup> – nur ein direkter Nachbar
- Überdachte Süd-West-Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>) – perfekt für Sonnentage
- Carport, auf Wunsch ausbaufähig zur Doppelgarage
- Ruhige, grüne Wohnlage – ideal für Familien und Naturfreunde

## **Ausstattung**

Einfamilienhaus (Bungalow) – barrierefreies Wohnen auf einer Ebene

5 flexibel nutzbare Räume (z. B. Wohn-, Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer)

Baujahr 2023-24

Massive Porotonstein-Bauweise mit zusätzlichem Wärmedämmverbundsystem

Energieklasse A – zertifiziertes Energiesparhaus

ELCO-Luftwärmepumpe mit digitalgesteuerter Fußbodenheizung

Anschlüsse für eine Photovoltaikanlage

SALAMANDER-Fenster mit elektrisch steuerbarer ALU-Raffstoren

BELIM-ALU-Haustür

Hochwertige Fliesenböden in Grossformat

Hochwertige Landhaus-Parkettböden aus Eiche im Schlafbereich

Hochwertige HERTHOLZ-Zimmertüre im Warmweis

Hochwertige Sanitärgegenstände, begehbare Dusche

Riesiger Dachboden (über 50 m<sup>2</sup> Lagerfläche)

Internet-, Telefon- und TV-Anschlüsse

Große überdachte Terrasse

Frostschutzsicherer Wasseranschlüss im Aussenbereich

Großzügiger Doppelcarport

Zusätzliche Stellflächen für mehrere Fahrzeuge

Durchdachte Raumaufteilung:

Offener Wohn-/Essbereich mit großen Fensterfronten zur sonnigen Terrasse mit unverbaubarem Panorama-Blick auf Wald, Berge und Felder

Insgesamt 4 Zimmer mit einem zusätzlichen Hauswirtschaftsraum – flexibel einteilbar für Familie, Büro oder Gäste. Dazu gehören noch zwei Badezimmer und ein großer Dachboden mit ca. 50 m<sup>2</sup> Fläche – ideal als Stauraum oder ausbaubares Potenzial.

Ob jung oder alt – diese Immobilie ist eine einzigartige Gelegenheit mit viel Potenzial.

Ein neuwertiger, energieeffizienter Bungalow mit durchdachter Raumaufteilung, moderner Technik und traumhafter Aussicht – in einer Lage, die Erholung, Alltagstauglichkeit und Wertstabilität perfekt verbindet.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Privatverkauf. Bei Fragen unter 015112257670 anrufen.

**Lage**

Familienfreundlich, naturnah, gut angebunden:

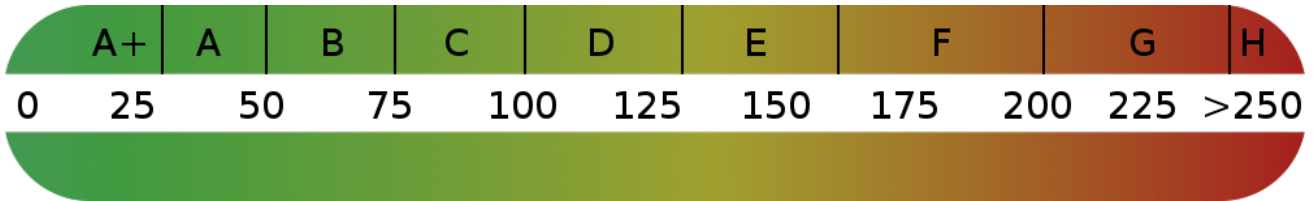
Das Objekt befindet sich in einem attraktiven Neubaugebiet mit sehr guter Infrastruktur. Kindergarten, Lebensmittelladen, Ärzte, Apotheke – alles in der Nähe. Gute Verkehrsanbindung über die A81 – Richtung Heilbronn-Stuttgart oder Würzburg-Frankfurt. Die bekannte Region Neckar-Odenwald punktet mit Natur, Kultur und wirtschaftlicher Stärke – Immobilien sind hier besonders gefragt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: BW-2025-005831639

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen **18,4** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m²·a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
32,9 kWh/(m²·a)

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**  
59,2 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **32,9 kWh/(m²·a)**

Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

Primärenergiebedarf  
Ist-Wert **59,2** kWh/(m²·a) Anforderungswert **186,5** kWh/(m²·a)  
Energetische Qualität der Gebäudeteile E<sub>t</sub>  
Ist-Wert **0,51** W/(m²·K) Anforderungswert **0,56** W/(m²·K)  
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren  
 Verfahren nach DIN V 18599  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG  
 Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>:  für Heizung  für Warmwasser  
 Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch folgende Erdgasoptionen nach § 71 Absatz 1, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 Absatz 2 GEG:  
 Heizoberflächen (Wärmepumpe) (§ 71c)  
 Wärmepumpe (§ 71d)  
 Solarthermische Anlage (§ 71e)  
 Stirlingtriebwerk (§ 71f)  
 Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71g)  
 Wärmepumpen-Heizung (§ 71h)  
 Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)  
 Dezentrale elektrische Wärmeeinbelegung (§ 71 Absatz 6)

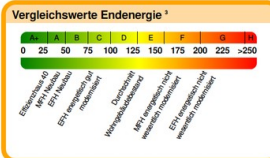
Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmeleistung <sup>3</sup> :	Anteil EE <sup>4</sup> der Anlage:	Anteil EE <sup>5</sup> der Anlagen <sup>6</sup> :
<b>Summe:</b>			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:  
 Geothermie oder Umwälzwärme

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>5</sup> :
<b>Summe:</b>	<b>100%</b>

weitere Erträge und Erläuterungen in der Anlage



**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das Gebäudeenergiegesetz 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> Nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>2</sup> Marktstromerzeugung möglich  
<sup>3</sup> EPH: Erdflächenheizung, MFK: Mikroturbinenheizung  
<sup>4</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>5</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf  
<sup>7</sup> Summe ausschließlich gegenübererhältlicher Erträge in der Anlage  
<sup>8</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2008 zum Zweck der Wärmebereitstellung in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergeprägung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall

Energieausweis

# Exposé - Galerie



Eingang\_Flur



Panoramabild

# Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Neubaugebiet

# Exposé - Galerie



Eingangsseite



Hochwertige Einbauküche

# Exposé - Galerie



Küchengeräte



Flur zwischen SZ und BZ

# Exposé - Galerie



Elternbad



Begehbare Dusche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer2

# Exposé - Galerie



Badezimmer2



Garderobenschrank

# Exposé - Galerie



Garderobenschrank



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



HWR



Videosprechanlage

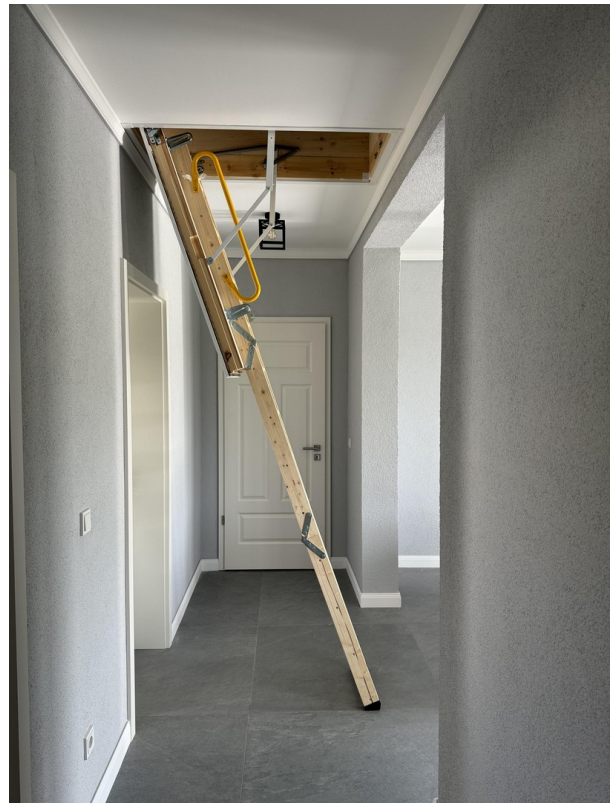
# Exposé - Galerie



Moderne Beleuchtung



Elektroschalter\_Thermostat



Dachbodentreppe

# Exposé - Galerie



ALU-Jalousien



ALU-Jalousien



Doppelpcarport

# Exposé - Galerie



Extra-Landweg zum Haus