

Exposé

Bungalow in Steinach

**Gemütlich und Energieeffizient - Massiver
Blockhaustraum für die junge Familie**



Objekt-Nr. OM-431993

Bungalow

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:
Roland Eichler

94377 Steinach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	590,00 m²	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	128,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Steinach-Münster verbindet ökologische Massivholzbauweise, modernste Dämmtechnik und ein unvergleichlich warmes Wohngefühl. Gebaut aus massiven Blockbohlen aus finnischer Polarkiefer von einem anerkannt innovativen Markenunternehmen (Baujahr 2016, KfW-55) bietet es ein natürlich reguliertes, wohngesundes Raumklima – ganz ohne Zwangslüftung – dank diffusionsoffener Konstruktion, Zellulosedämmung und patentiertem Dach/Wandsystem mit 29 cm Aufdachdämmung (wärmebrückenfrei).

Auf ca. 128 m² Wohnfläche erwarten Sie ein beeindruckender offener Wohn-/Essbereich mit Sichtdachstuhl, hochwertige Küche mit BORA-System, drei vielseitige Schlaf-/Arbeitsräume sowie ein stilvolles Komfortbad und Gäste-WC. Der Max-Blank-Holzofen, die Fußbodenheizung mit Mitsubishi-Wärmepumpe und der liebevoll angelegte Naturgarten schaffen ein Zuhause, das Gemütlichkeit und Effizienz ideal verbindet.

Carport, Technikraum, Gerätehaus, umlaufende LED-Außenbeleuchtung und kurze Wege ins Grüne runden das Angebot ab. Ein wohngesundes, langlebiges Haus in einer kinderfreundlichen Nachbarschaft - für Menschen, die Qualität, Ruhe und Natürlichkeit suchen.

- Bauweise: ökologische Massivholz-Blockbauweise aus finnischer Polarkiefer, KEIN HOLZRAHMENBAU (!), 2-schalig, Zellulosedämmung
- Energie: KfW-55, Bedarfsausweis A
- Heizung: Fußbodenheizung mit elektrischer Mitsubishi Wärmepumpe
- Zusätzliche Wärmequelle: Hochwertiger Max-Blank-Holzofen mit Speicherplatten und Backfach
- Dach/Wand-System: patentiert, 29 cm durchgehende Aufdachdämmung (wärmebrückenfrei im Thermoskannenprinzip)
- Belüftung: natürliche, diffusionsoffene Bauweise (keine Zwangslüftung notwendig)
- Internet: DSL 100, Glasfaser angekündigt
- Raumaufteilung: 3 Schlafzimmer, großer offener Wohn-Essbereich, helle Küche, Bad + Gäste-WC
- Außenbereich: Terrasse, Grillplatz, Naturgarten, Freisitz, umlaufende LED-Beleuchtung
- Nebenräume: Technikraum, Carport (30 m²), Gerätehaus, kleines Gewächshaus
- Besonderheiten: zusätzlicher Lagerboden im Schlafzimmer sowie Technikraum, umlaufender gepflasterter Weg
- Autarke Stromversorgung über 12 kVA Aggregat möglich (optional übernehmbar)

Preis auf Anfrage im Exposé

Ausführliches Exposé, umfangreiches Bildmaterial auf Anfrage mit vollständigen Käuferdaten. 360° Onlinebesichtigung bzw. Besichtigungstermine gegen Kaufpreis- bzw. Bonitätsnachweis.

Ausstattung

Hochwertige Fliesen und Parkettböden. Max Blank Kaminofen Odin BF mit Wärmespeicher und Backfach

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Sackstraße im familienfreundlichen Ortsteil Münster

(94377 Steinach). Natur und Wald beginnen nahezu vor der Haustür – ideal für Spaziergänge, Kinder, Hunde und Naturliebhaber. Die Nachbarschaft ist ausgesprochen kinderfreundlich.

Einkaufsmöglichkeiten, KiTa, Ärzte und weitere Einrichtungen sind in Steinach und Kirchroth (je ca. 2 km) schnell erreichbar. ÖPNV: Bushaltestelle ca. 150 m entfernt.

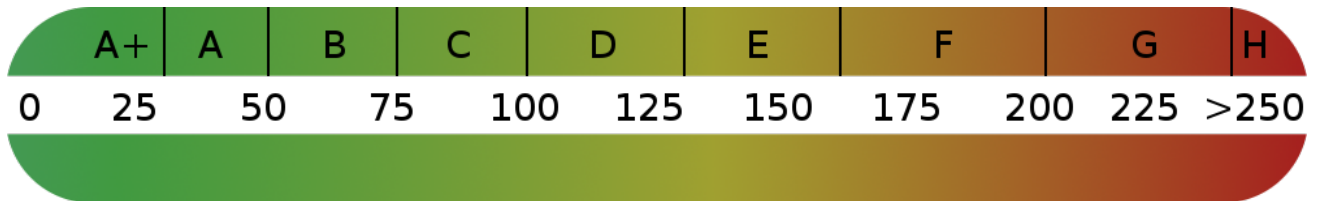
Hinweis: Auf dem Nachbargrundstück ist ein genehmigtes Bauvorhaben geplant, dessen zeitliche Umsetzung derzeit noch offen ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Essen/ Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Nordwestansicht

Exposé - Galerie



Winterabend



Terrasse

Exposé - Galerie



Essbereich / Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

2

Registriernummer wurde beantragt am 29.04.2015

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 10,9 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
17,2 kWh/(m²·a)

A+

A

B

C

D

E

F

G

H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

41,2 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 41,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 72,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵
Ist-Wert 0,28 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·K)

Sonstige 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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

17,2 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art:

Deckungsanteil:

%

Solare Strahlungsenergie

17,2

%

Geothermie und Umweltwärme

82,8

%

Ersatzmaßnahmen⁶

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

☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert

kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswert

W/(m²·K)

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 Stufe sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Vergleichswerte Endenergie

A+

A

B

C

D

E

F

G

H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzbau 0

MFH (Neubau)

EFH (Neubau)

EFH (sanierungsbedürftig)

Durchschnitt

Wohngebäudebestand

MFH (sanierungsbedürftig)

EFH (sanierungsbedürftig)

Wohngebäudebestand

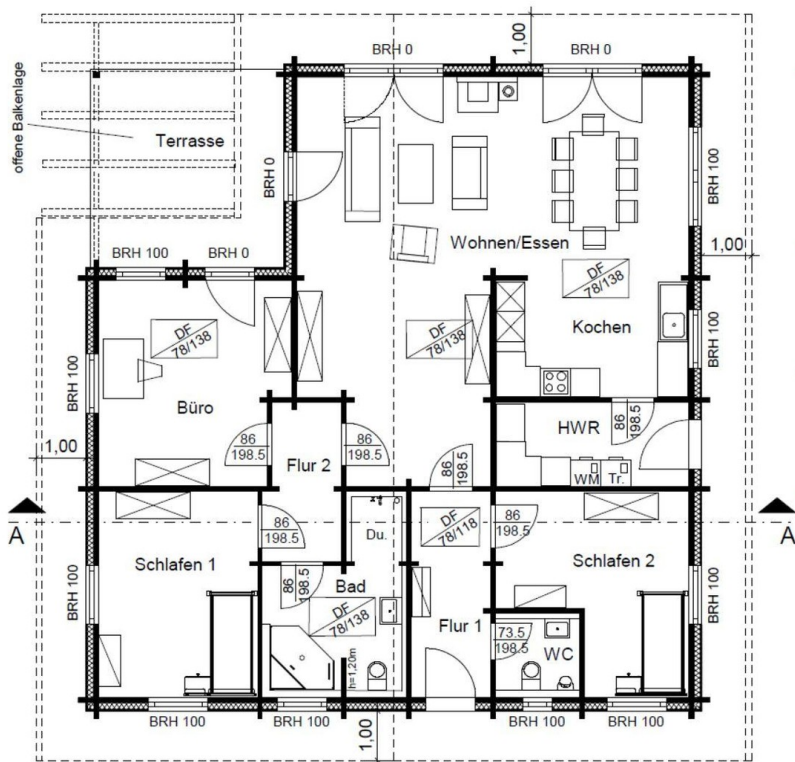
Höfgeroth Software, Energieberater 18559 8.1.1

Energieausweis

www.ohne-makler.net/expose/431993

Seite 9/10

Exposé - Grundrisse



Grundriss