

Exposé

Bungalow in Boxberg

Mietkauf o. Kauf Premium Bungalow (BJ 2024) Gehobene Ausstattung Massivbau Energiesparhaus Top-Lage



Objekt-Nr. OM-432910

Bungalow

Verkauf: **1.800 €**

Ansprechpartner:
Familie Lindt

97944 Boxberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	652,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf. Bei Fragen anrufen unter 015112257670.

Ein neuwertiger, energieeffizienter Bungalow mit modernster Technik, herrlichem Ausblick und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten – in einer Lage, die Erholung, Alltagstauglichkeit und Investitionssicherheit perfekt vereint

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieser moderne, massiv gebaute Bungalow vereint höchsten Wohnkomfort auf einer Ebene mit energieeffizienter Technik, großzügigem Platzangebot und einer traumhaften Aussicht. Erleben Sie Lebensqualität pur – in ruhiger Lage mit Blick auf Wälder, Felder und Berge.

Mietkaufen – Privat, ohne Anzahlung und Maklerprovision:

Dieses Objekt kann privat im Rahmen eines Notar-Mietkaufvertrages (Vermietung mit Kaufoption) erworbt werden.

- Mietkaufvertrag, notariell beurkundet
- Vertragslaufzeit 7-8 Jahre
- Sichere Kaufoption nach 7-8 Jahren

Hallo Zwei Mietkauf-Modelle – flexibel nach Budget & Wunsch:

Modell 1: "Bezugsfertig, Aussenanlage in Eigenleistung"

- Innen - Bezugsfertig, hochwertige Materialien & Ausführung
- Aussen - Verlegung der Pflastersteinen etc. übernimmt Käufer.

Monatliche Kaltmiete: 1.800 € (Objektwert inkl. Grundstück 525.000 Euro)

Modell 2: "Bezugsfertig inkl. Fertigstellung der Aussenanlage"

- Innen - Bezugsfertig, hochwertige Materialien & Ausführung
- Aussen - Fertigstellung nach Planung

Monatliche Kaltmiete: 2.100 € (Objektwert inkl. Grundstück 585.000 Euro)

Durchdachte Raumaufteilung:

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

Insgesamt 5 Zimmer mit einem zusätzlichen Hauswirtschaftsraum – flexibel einteilbar für Familie, Büro oder Gäste. Dazu gehören noch zwei Badezimmer und ein großer Dachboden mit ca. 50 m² 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.

Ausstattung

Einfamilienhaus (Bungalow) – barrierefreies Wohnen auf einer Ebene

5-6 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 mit FingerScan-Funktion

Hochwertige Fliesenböden in Grossformat (1,2x1,2 m)

Hochwertige Landhaus-Parkettböden aus Eiche im Schlafbereich

Hochwertige HERTHOLZ-Zimmertüre im Warmweis

Hochwertige Sanitärgegenstände (Kaldewei-Badewanne, begehbare Duschen)

Riesiger Dachboden (über 50 m² Lagerfläche)

Internet-, Telefon- und TV-Anschlüsse

Große sonnige Terrasse auf der Südseite

Zwei frostsichere Wasseranschlüsse im Aussenbereich

Große Regenzisterne über 3000 Liter

Doppelcarport auch für Wohnwagen geeignet

Außenbereich mit vielen Optionen:

Großzügiger Carport – geeignet für zwei Autos oder Wohnwagen

Zusätzliche Stellflächen für mehrere Fahrzeuge

Option für eine Garage mit Dachterrasse

Die gesamte Außenanlage kann noch individuell gestaltet werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der angebotene Bungalow befindet sich aktuell in der finalen Ausbauphase (Montage der Sanitärgegenstände, Verlegung der Parkettböden...)

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

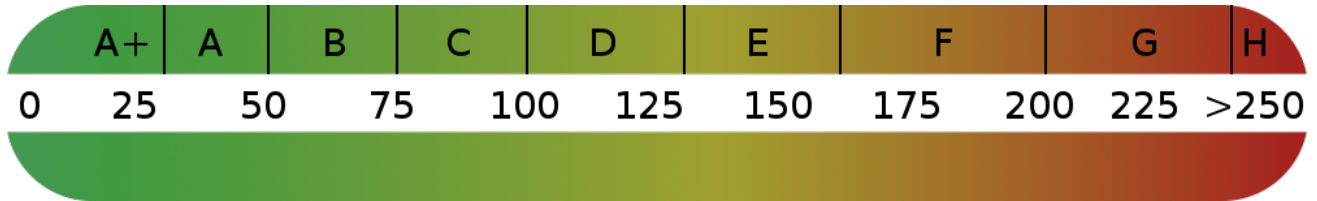
Thermalbad & Reha-Klinik Bad Mergentheim schnell erreichbar. Gute Verkehrsanbindung über die A81 – Richtung Heilbronn-Stuttgart oder Würzburg-Frankfurt. Die bekannte Region Taubertal punktet mit Natur, Kultur und wirtschaftlicher Stärke – Immobilien sind hier besonders gefragt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: BW-2025-005831635 2

Energiebedarf Treibhausgasemissionen 17,9 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
32,0 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
57,6 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf
Ist-Wert: 57,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 188,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T
Ist-Wert: 0,29 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")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 32,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: 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 geeignete Erfüllungszustände nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 Absatz 2 GEG³

Heizungsabstraktion (Wärmepumpe) (§ 71b)
 Wärmepumpe (§ 71d)
 Stromdirektheizung (§ 71g)
 Solarthermische Anlage (§ 71a)
 Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71i)
 Wärmepumpen-Heizung (§ 71h)
 Solarthermie-Heizung (§ 71j)
 Direkte, elektrische Wärmestromerzeugung (§ 71 Absatz 5)
 Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG⁴

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmeleistung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlagen ⁷ :	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
Summe ⁸ :			
■ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹ :			
Art der erneuerbaren Energie:		Anteil EE ⁶ :	
Geothermie oder Umwälzwärme			100%
Summe ⁸ :			
100%			
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			

Vergleichswerte Endenergie¹⁰

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_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ Nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 89 Absatz 2 GEG
² Maßnahmsnahmen möglich
³ 65% Endenergieausweis, MfU-Wärmeleitfähigkeits-Anzahl der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung der Anlage
⁴ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage der Anlage
⁵ Nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁶ Summe energetisch bereitgestellter erneuerbarer Energie in der Anlage
⁷ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2021 zum Zweck der Wärmebereitstellung in einem Gebäude errichtet oder arglistig verschleiert wurden
⁸ Gegenprüfung erforderlich, gemäß Berechnung im Einzelfall
⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Nutzenbedarf

Energieausweis

Exposé - Galerie



Unverbaubarer Blick

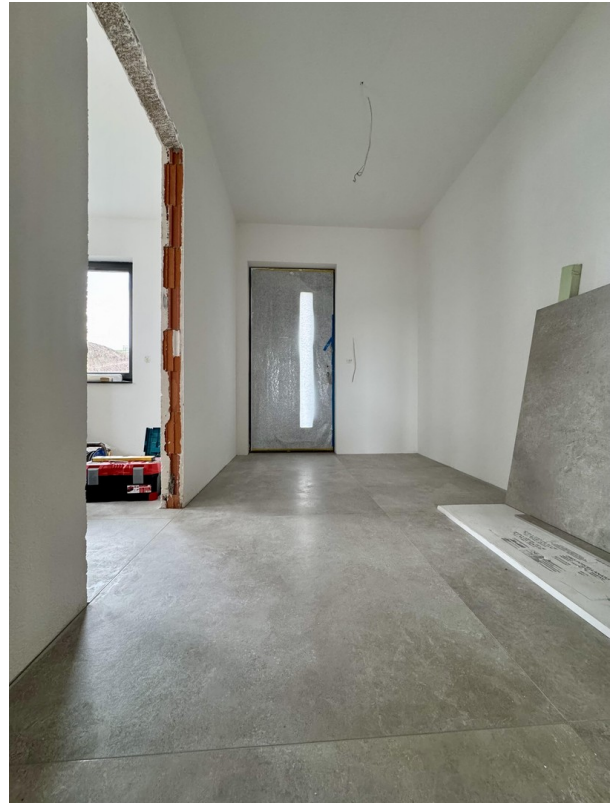


Massivbau aus Porotonstein

Exposé - Galerie



Windfang



Windfang



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Korredor



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer1



Badezimmer1_Begehbare Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer2



Badezimmer2_begehbare D

Exposé - Galerie



HWR_Haustechnik



HWR_Haustechnik

Exposé - Galerie



Aktuelle Küchenplanung



Aktuelle Küchenplanung

Exposé - Galerie



Aktuelle Küchenplanung



Aktuelle Küchenplanung

Exposé - Galerie



Aktuelle Küchenplanung



Aktuelle Küchenplanung

Exposé - Galerie



Aktuelle Küchenplanung