

Exposé

Einfamilienhaus in Elfershausen

Zukunftsorientiertes KfW40Plus-Einfamilienhaus mit PV-Anlage



Objekt-Nr. **OM-437270**

Einfamilienhaus

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:
Norbert Böse

97725 Elfershausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	886,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	193,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne, in mediterranem Stil, 2021 errichtete Einfamilienhaus besticht durch seine energieeffiziente KfW40Plus-Bauweise. Es wurde im November 2021 bezogen. Dachform: Walmdach.

Es verbindet sehr niedrige Energiekosten mit einer durchdachten, familienfreundlichen Raumaufteilung und einer attraktiven Wohnlage mit schöner Aussicht.

Energiebedarf: A+ (7,8 kWh/m²*a)

Primärenergiebedarf: 14,1 kWh/m²*a)

Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume sind ideal geschnitten für eine Familie mit Kindern und bietet sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch offene Bereiche zum gemeinsamen Leben.

Der große Garten lädt Kinder und Tiere zum Spielen und Toben ein und ist zugleich pflegeleicht angelegt.

Dank moderner Haustechnik, Glasfaseranschluss und eigener Wallbox ist das Haus perfekt auf zukünftige Wohn- und Arbeitsformen vorbereitet.

In dem mediterranen Kalt-Wintergarten lässt es sich selbst bei kaltem oder stürmischem Wetter gemütlich sitzen und die Aussicht genießen.

Ausstattung

Ausstattung: KfW40Plus-Effizienzhaus,

kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

über Kreuzwärmetauscher,

Photovoltaikanlage 12,24 kWp mit 10 kW Stromspeicher,

eigene Wallbox für Elektrofahrzeuge 11kW,

12,5 m³ Zisterne,

automatischer Gartenbewässerung,

alle Fenster und Terrassentüren mit elektr. Rollos,

Kalt-Wintergarten = erweiterter Wohn- und

Freizeitbereich fast das ganze Jahr,

große Doppelgarage mit viel Stauraum,

separater Abstellplatz für Wohnmobil / Camper plus

weitere zusätzliche Außenstellplätze,

kein Keller, dafür viel ebenerdiger Stauraum und

praktische Nebenräume,

Abstellfläche im Dach,

geräumige Einbauküche,

großzügige, funktionale Grundrissgestaltung, ideal für

Familie mit Kindern,

2 Bäder plus 1 Gäste-WC,

Infrarot-Wärmekabine,

Bodenbeläge: Küche, Bäder und WC mit Fliesen; Wohnbereiche in hochwertigem, robustem und pflegeleichtem Vinyl mit Holz-Parket-Optik,

Eingangsbereich im mediterranem Stil,

Eingangsbereich außen und Terrassenbereich belegt mit hellgelb gemischten Quarzit (unterstreicht den mediterranen Stil des Hauses),

Luft-Wasser-Wärmepumpe als Splitgerät,

Wasserenthärtungsanlage,

Glasfaser-Internetanschluss – Homeoffice und Streaming

problemlos möglich,

Gerätehaus mit Stromversorgung.

Aktuelle mtl. Stromkosten € 206,-. Dies beinhaltet Heizung, Warmwasser, Lüftungsanlage, Licht, üblichen Hausstrom auch für Küche und rd. 25.000km / Jahr für das Laden von 2 E-Autos!

Die Immobilie ist technisch auf dem neuesten Stand und bietet langfristig hohe Kosten- und Versorgungssicherheit.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Sauna, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Schöne Aussichtslage und moderner, sehr gepflegter Gesamtzustand. Haus befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Neubaugebiet von Elfershausen, im landschaftlich reizvollen Saaletal zwischen Bad Kissingen und Hammelburg.

Die Umgebung ist familienfreundlich, bietet kurze Wege zu Kinderbetreuung, Schulen und diversen Einkaufsmöglichkeiten in den Nachbarorten.

Tante-Enso-Laden (Einkaufen 24/7) im Ort.

Elfershausen besitzt einen eigenen Bahnhof (Elfershausen-Trimberg) an der Strecke Bad Kissingen – Gemünden, der eine gute Anbindung an den Regionalverkehr sicherstellt.

Über die Bundesstraße 287 sind Bad Kissingen, Euerdorf und Hammelburg schnell erreichbar.

Kindergarten ca. 650m.

Grund- und weiterführende Schulen in Langendorf, Hammelburg und Bad Kissingen sind mit dem Auto gut in etwa 10–20 Minuten erreichbar. Schulbus-Anbindungen.

Bahnhof Elfershausen: ca. 500m zu Fuß oder Fahrrad oder Auto gut erreichbar.

Bad Kissingen: ca. 15–20 Minuten Fahrzeit mit dem Auto über B287.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	7,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Kalt-Wintergarten beheizbar



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Garderobe Eingangsbereich



Eingangsbereich Garderobe

Exposé - Galerie



Eingangsbereich und Gäste-WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn- Eßzimmer-Bereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Raum unter der Treppe



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Ceranfeld

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad-EG



Bad-EG

Exposé - Galerie



BAD-EG mit Infrarot-Kabine



HWR

Exposé - Galerie



HWR mit separaten Anschlüssen



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG mit Dusche



Bad OG

Exposé - Galerie



Büro OG, oder Kinderzimmer



Büro OG, oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer OG, oder Kinderz.



Gästezimmer OG, oder Kinderz.

Exposé - Galerie



Abstellraum OG, oder Kinderz.



Blick zu Trimburg v. Bürofenst

Exposé - Galerie



von d. Trimburg auf Elfershn.



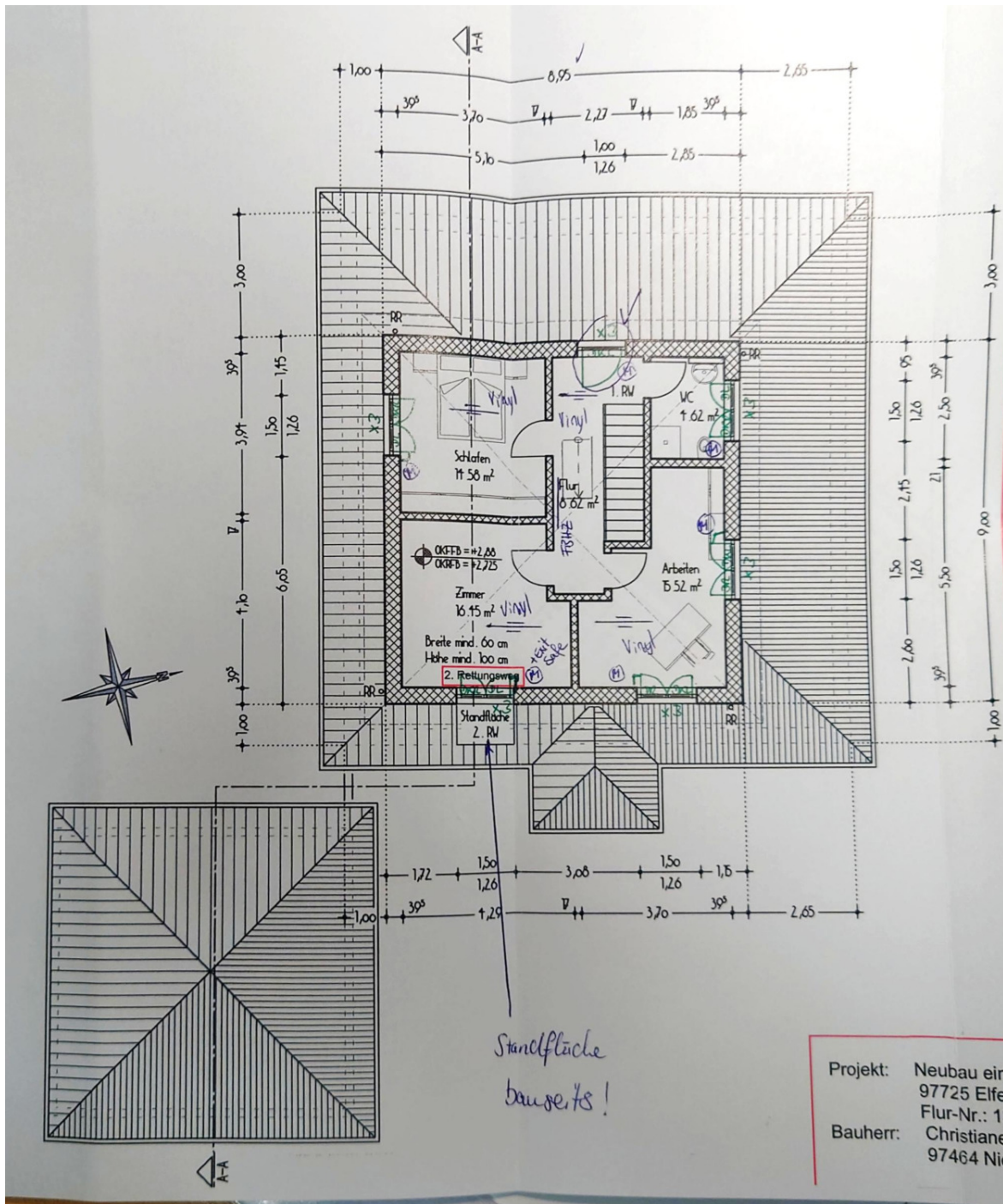
Blick über das Tal

Exposé - Galerie



Blick über das Tal

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Schnitt

