

Exposé

Bungalow in Fliesen

**Modernes Wohnen auf einer Ebene: lichtdurchfluteter
Bungalow auf sonnigem Eckgrundstück!**



Objekt-Nr. OM-441542

Bungalow

Verkauf: **348.000 €**

Ansprechpartner:
Holger Biensack

36103 Fliesen
Hessen
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	704,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	104,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	80,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieser gepflegte, freistehende Bungalow wurde 2002 in Massivbauweise mit Vollunterkellerung errichtet. Er vereint barrierefreies Wohnen mit zeitloser Architektur in hellen, lichtdurchfluteten Räumen. Die moderne Einbauküche wurde erst in 2022 neu angeschafft. Auf einem großzügigen, bereits im Gartenbereich vollständig eingezäuntem (auch für Hundehaltung geeignet) Eck-Grundstück gelegen, bietet dieses Haus Privatsphäre und Raum zur persönlichen Entfaltung.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Raumaufteilung, die ideal für Singles, Paare oder die kleine Familie ist. Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten.

Das ca. 704 m² große Eckgrundstück bietet Raum für Gartennutzung, Erholung und gesellige Stunden. Bei schönem Wetter wird der Garten regelrecht zum zweiten Wohnbereich. Auch die Parksituation überzeugt durch eine große Garage im Haus, einen zusätzlichen Carport sowie einen Stellplatz vor der Garage.

Zwei flach ansteigende Wege erschließen das auf dem Grundstück zurückversetzte Haus: einer vom Carport aus und ein weiterer, barrierefreier Zugang seitlich hinter der Bushaltestelle.

Ausstattung

Sanierungen/Erneuerungen/Ausstattung:

Einbauküche mit Elektrogeräten (Ceran-Kochfeld, E-Herd, Spülmaschine, Kühlschrank) neu in 2021

Gasbrennwert-Heizungsanlage VIESSMANN Vitodens 200-W + Vitocell 100-W in 12/2021

Hessenzaun-Zaunerweiterung mit Tor in 05/2022

Diverse Maler- und Tapezierarbeiten in 2021

Neue SAT-Anlage 2021

hochwertige und strapazierfähige Designer-Vinyl-Fußböden (Eiche-Dekor) komplett (außer Bad)

Einbaukleiderschrank in Flur (beidseitig benutzbar - auch vom Arbeitszimmer)

Barrierefreies, gefliestes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Wanne

ca. 18 m² großer Hobbyraum mit Design-Vinyl-Fußboden - auch als Wohnraum nutzbar

Keller-Flurdiele mit Kaminofen und WC (unter Treppe)

ca. 27 m² große Garage (elektrischer Torantrieb) mit direktem Zugang in die Kellerräume

Carport (mit Platz für die Mülltonnen)

Terrasse 3 x 5 Meter

teil-eingezäunter Gartenbereich (für Hundehaltung geeignet)

Wasserzisterne ca. 2.000 Liter

Flüssiggas-Außentank ca. 1.200 Liter (Eigentum)

Raumgrößen:

Erdgeschoss: Diele/Flur ca. 9 m², Arbeitszimmer ca. 8 m², Küche ca. 12 m², Wohn-/Essbereich ca. 32 m², Schlafzimmer ca. 14 m², Kinderzimmer ca. 12 m²

Keller: Diele/Flur ca. 14 m², Hobbyraum ca. 18 m², 2 Kellerräume (10 m² und 11 m²),

Hauswirtschaftsraum/Heizung ca. 7,5 m² und Garage ca. 27 m².

Deckenhöhen: Erdgeschoss ca. 2,75 m und Keller ca. 2,38 m

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Objekt befindet sich am Ortsrand von Fliesen in einem attraktiven Wohngebiet. Fliesen ist mit seinen 8 Ortsteilen herrlich gelegen in einer Talsenke, nordöstlich des Landrückens, dem Bindeglied zwischen den Ausläufern des Vogelsbergs im Westen und der Rhön im Osten. Diese Mittelgebirgslandschaft mit Mischwäldern und Ackerflächen bieten mit ihren höchsten Erhebungen, dem Knöschen (509m) bei Buchenrod und dem Storker Küppel (470m) beim Oberstork weite Ausblicke auf die umgebenden Gebirge.

Die Gemeinde Fliesen liegt im südlichen Rand des Landkreises Fulda und grenzt im Norden an die Gemeinde Neuhof und im Osten an Kalbach. Im Süden grenzt sie an die Städte Schlüchtern und Steinau an der Straße, die beide im Main-Kinzig-Kreis liegen.

Der Kernort Fliesen verfügt über eine gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Jugendbegegnungsstätte, Kirchen, Banken, Ärzten, Gaststätten und Geschäften. Im Hauptort gibt es eine Grundschule mit angeschlossener Förderstufe - in einigen Ortsteilen auch Grundschulen. Für die weiterführende Bildung sorgen die Gesamtschule in Neuhof, fünf allgemeine und drei berufliche Gymnasien, sowie drei Berufsschulen in Fulda.

Fliesen hat eine eigene Anschlussstelle (50) an die BAB 66 Frankfurt-Fulda. Vom Bahnhof Fliesen gelangen Sie in wenigen Minuten per Bahn mit dem Interregio ins benachbarte Fulda. Vom ICE-Bahnhof Fulda erreichen Sie das Rhein-Main-Gebiet in ca. 30 Minuten, zum Flughafen Frankfurt sind es ca. 45 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,84 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Garageneinfahrt

Exposé - Galerie



Haus mit Carport und Garage



Straßenansicht mit Gehweg

Exposé - Galerie



Rückansicht



Hauseingang



Flur-Dielenbereich

Exposé - Galerie



Flur mit Einbauschränk



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

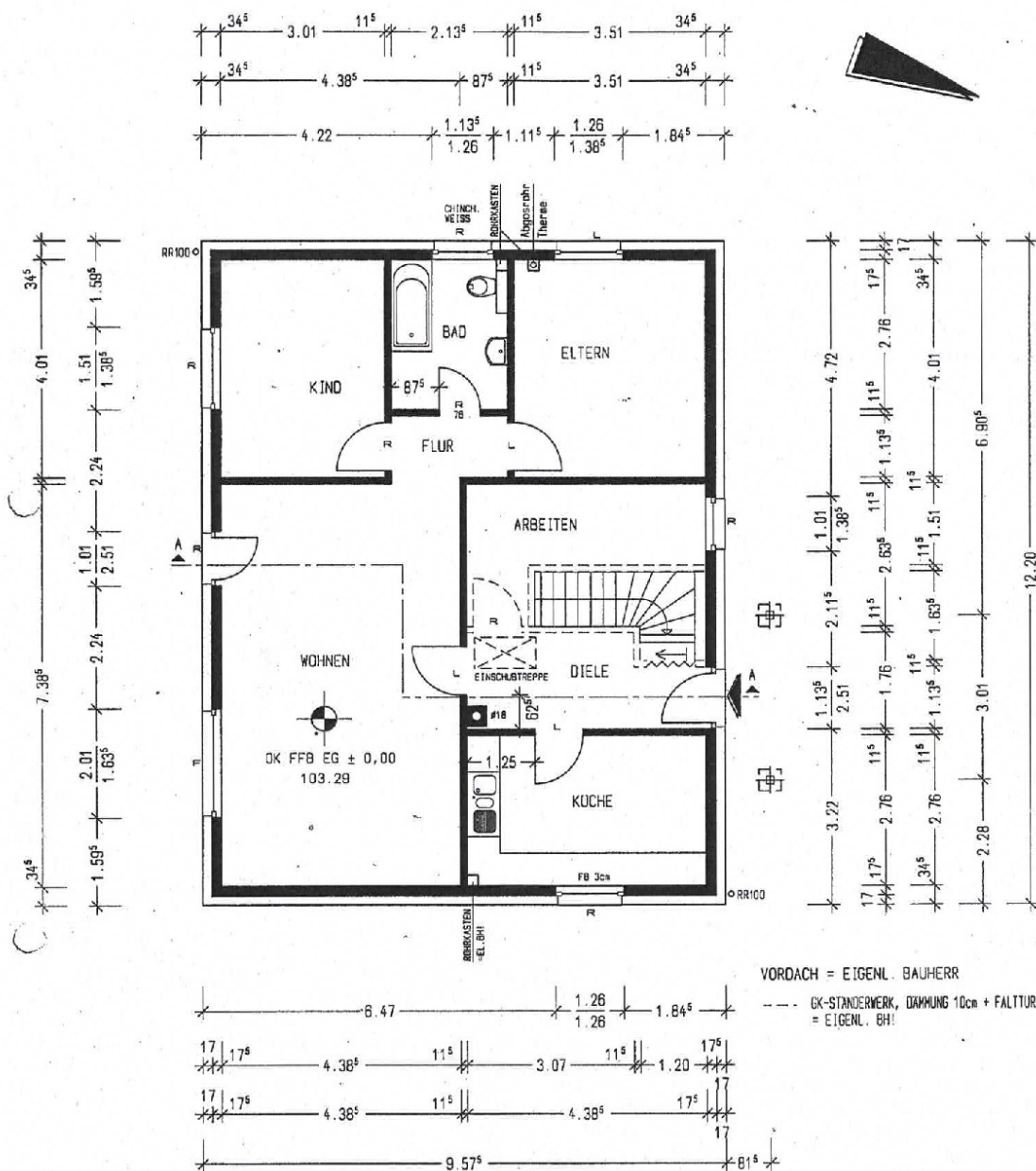


Badezimmer



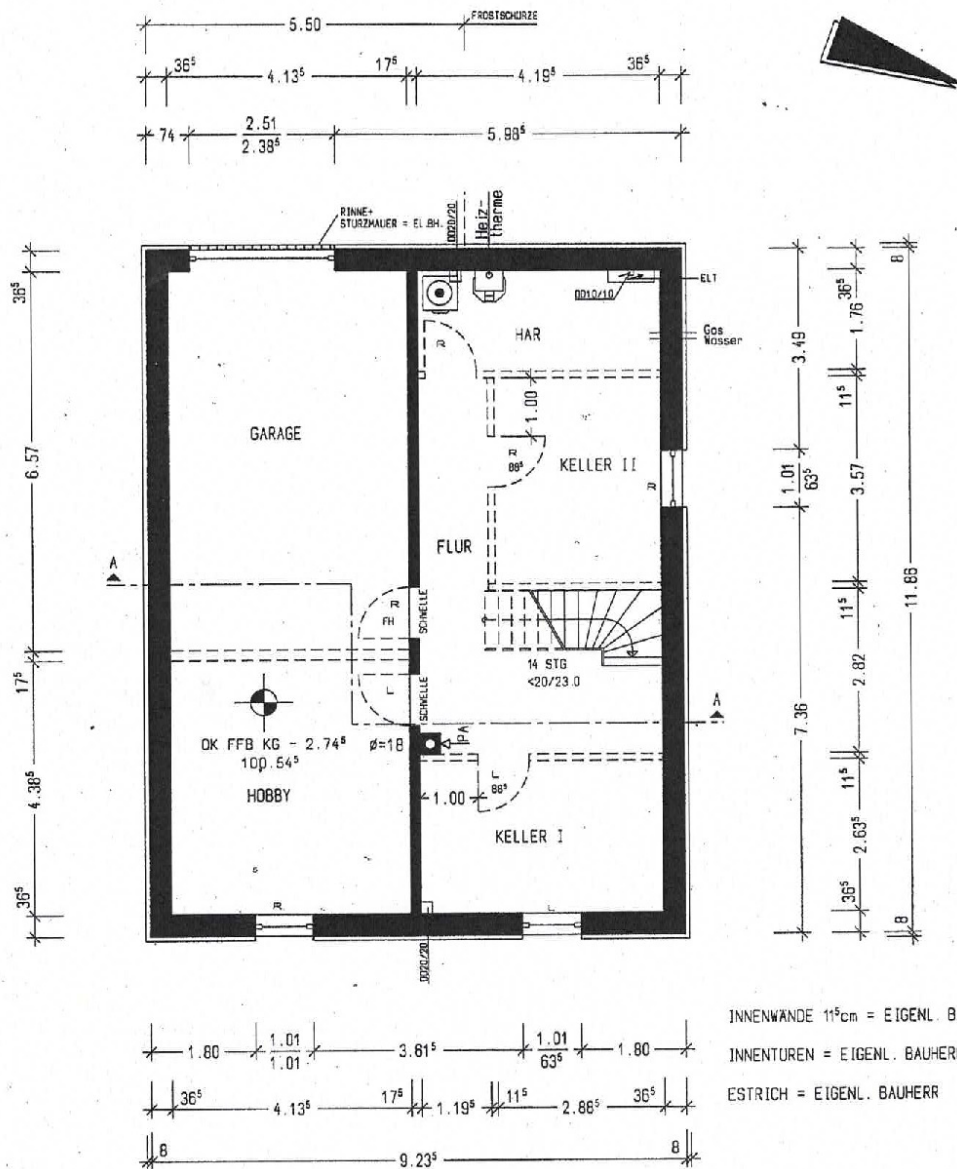
bodentiefe Dusche

Exposé - Grundrisse



DIAGONALMAß: ROHBAUWERK: INNEN: 14.54m AUßEN: 15.03m ABSOLUTES AUßENMAß: 15.51m Bearbeiter: WELTER # 37191 Autotyp: A01B / P+K-W25+N 238E00GG00W...00 EG=2.75	Bauherr: [REDACTED] Bauart: [REDACTED]	ERDGESCHOSS M 1:100 Planverfasser: Dipl.-Ing. Petra Schäfer Chronstr. 12 30945 Isernhagen Tel.: 0511/7284-0 Fax: 0511/7284333 Isernhagen, den 27.02.02
	Datum, Unterschrift	

Exposé - Grundrisse



INNENWÄNDE 11^scm = EIGENL. BAUHERR

INNENTÜREN = EIGENL. BAUHERR

ESTRICH = EIGENL. BAUHERR

DIAGONALMAß:		Bauherr:	KELLERGESCHOSS	M 1:100
ROHBAUWERK:			Planverfasser:	
INNEN:	14.01m	Bauart:	Dipl.-Ing. Petra Schäfer	
AUßEN:	15.03m		Chaussee 12	
ABSOLUTES AUßENMAß: 15.03m			30916 Isernhagen	
Bearbeiter: WELTER	# 37191		Tel.: 0511/7284-0	
taustyp: A01B./P+K-W25+N			Fax: 0511/7284333	
238E00GG00W...00	EG=2.75	Datum, Unterschrift	Isernhagen, den 27.02.02	

Exposé - Grundrisse



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

BDSK Handels GmbH & Co. KG

Private Fulda

Heidelsteinstraße 18

36043 Fulda

Fachberater, Scholze Annett, Telefon: 0661/9452-516420,

Telefax: 0661/9452-, E-Mail: al.kuechen.ub@moebel-buhl.de

XXXX Lutz

Perspektive

Angebot 5177/1

28.08.2021

HEIM-MARKT
HEIDELSTEINSTRASSE 18
36043 FULDA

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2021-003642746

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

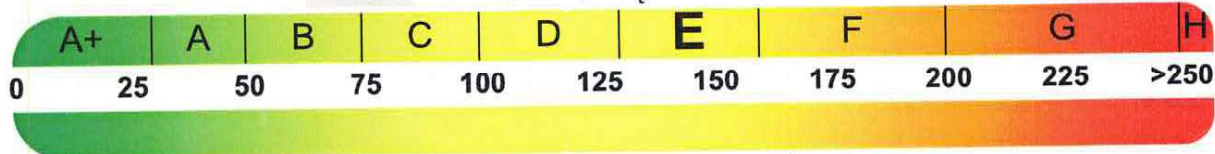
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 36,77 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

134,84 kWh/(m²·a)



166,27 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 166,27 kWh/(m²·a) Anforderungswert 143,87 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,39 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·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]

134,84
kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %

Ersatzmaßnahmen ⁶

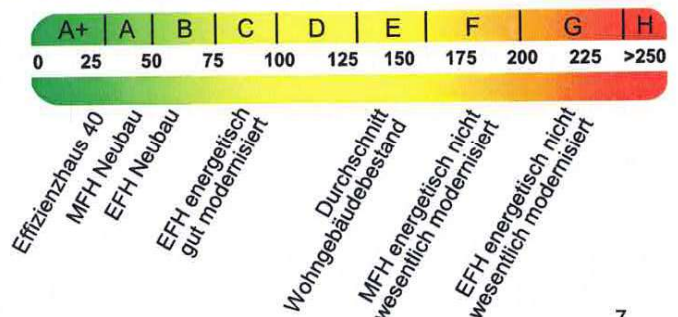
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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: _____ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle H_T': _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus