

# Exposé

## Bungalow in Weidenbach

**neuwertiger, gehoben ausgestatteter, energieoptimierter  
Bungalow**



Objekt-Nr. OM-441573

### Bungalow

Verkauf: **448.000 €**

Ansprechpartner:  
Jürgen Dr. Kieschowitz

56355 Weidenbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	650,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der gehoben ausgestattete Bungalow wurde 2024 fertiggestellt und bezogen. Die mit hochwertigen Materialien und Geräten ausgestattete Küche sowie die PV-Anlage mit Speicher und Wechselrichter sind ebenso wie der Carport mit Gerätehaus in den Kaufpreis inkludiert. Die Energieversorgung ist durch das Zusammenwirken von PV-Anlage, Speichermodul, Wärmepumpe und Wallbox extrem optimiert. Die Energiekosten für Wärme und Warmwasser liegen unter 1.000 € pro Jahr. Die gepflegte Außenanlage ist mit seinen Effekten aus Natursteinen und Pflanzen ein Blickfang. Die große überdachte Terrasse ist das zweite Wohnzimmer im Sommer. Einziehen und wohlfühlen!

## Ausstattung

Ausstattungsmerkmale (siehe auch Sonstiges)

- mit hochwertigen Materialien und Elektrogeräten ausgestattete Küche
- Geräte Backofen, Spülmaschine von Siemens; großes Induktionskochfeld mit integriertem Bora-Abzug
- offener Wohn- / Essbereich
- Tageslicht-Bad mit barrierefreier Dusche in modernem pflegeleichten Design
- Bodenbelag durchgängig Feinsteinfliesen in Holzoptik
- Gartengerätehaus mit Stromanschluss und Außenbeleuchtung - nahtloser Übergang von Carport über Terrasse ins Haus
- ausbaufähiger Dachboden
- 4.000 l Regenwasserzisterne
- diverses Gartengerät
- Fenster teilweise innen durch Plissees zusätzlich zu verschatten
- alle Fenster mit elektrischen Außenrollos
- hochwertiges Insektengitter an Tür zur Terrasse und diversen Fenstern
- App - basierte integrative Energiesteuerung der PV-Anlage mit Wechselrichter, Wallbox und Wärmepumpe
- bis 2054 Herstellergarantie auf die Grundkonstruktion (Bodenplatte, tragende Außen- und Innenwände, Decken und Dachstuhl)

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Zusatzhinweise zur aktuellen Wertschätzung / Beurteilung eines Mindestpreises:

- durchschnittliche Baukosten pro qm gehobener Standard ca. 3.500 € x 98 qm = 343.000 €
- Bodenwert (bodenrichtwerte-boris.de) für Brunnenstraße, Weidenbach: 65 € x 650 qm = 42.250 €
- Außenanlage / Pflaster: 20.000 €

Folgende im Gesamtpreis grundsätzlich enthaltene Ausstattungselemente können zur Reduzierung der Grunderwerbssteuer (bis zu 5 % der Kaufsumme werden vom Finanzamt anerkannt!) genutzt werden:

- Küche 11.200 €
- PV 20.500 (als Betriebsvermögen veräußerbar; Zeitwert ca. 18.000 plus Ertragswert auf fünf Jahre 2.500 €)
- Carport / Geräteraum 8.000 €

## Lage

Es ist das perfekte Zusammenspiel von modernem, energieoptimierten Wohnkomfort und ländlich dörflichem Charme mit guter Nachbarschaft und einem regen Dorfleben mit regelmäßigen Veranstaltungen für Jung und Alt. Der freistehende Bungalow in ruhiger Ortsteillage von Nastätten mit guter Verkehrsanbindung zur B 260 (Bäderstraße Wiesbaden – Bad Ems) / B 274 (St. Goarshausen – Limburg) und regelmäßiger Busanbindung über Ortshaltestelle ist ein idealer Rückzugsort einerseits, bietet aber auch aus dem Homeoffice den Blick ins Grüne. Die naturnahe Lage bietet Gelegenheit für ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren und andere Outdooraktivitäten z.B. im weitläufigen Wandergebiet (Wispertrails), entlang des Rheinsteigs oder des Limes.

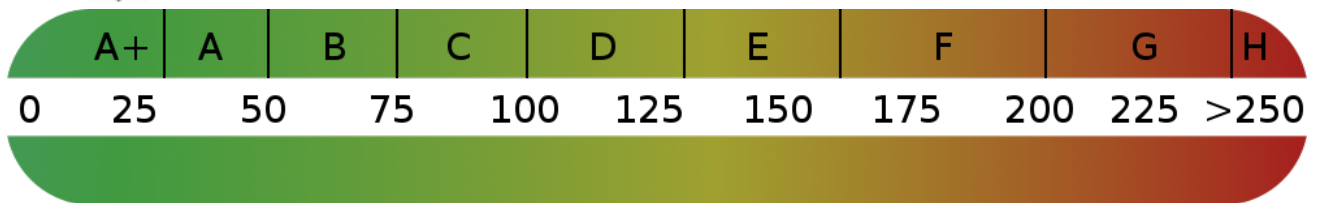
Auf die Annehmlichkeiten einer guten Versorgungslage muss man zudem nicht verzichten. In Nastätten (8 - 10 Minuten Fahrzeit) gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten u.a. Aldi, Lidl, Edeka sowie Baumarkt, Apotheken, Optiker, Krankenhaus, Ärzte, Grundschule und weiterführende Schulen, Kin-dergärten, Kino und zahlreiche Lokalitäten. Die Fahrzeiten zu attraktiven Standorten wie Koblenz, Wiesbaden, Bad Schwalbach, Bad Ems, Limburg sowie zu regionalen Freizeit- und Erholungsgebieten wie Loreley/Mittelrheintal, Rüdeshheim/Rheingau/Bingen liegen zwischen 30 und 45 Minuten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie

### Steckbrief

<b>Fertigstellung</b>	2024	<b>Schlaf</b>
<b>Grundstück</b>	650 m <sup>2</sup>	<b>Bade</b>
<b>Etagen</b>	ebenerdig	<b>Gäst</b>
<b>Internet (streaming &amp; homeoffice)</b>	> 80 Mbit/s	<b>Stell</b>
<b>Wohnfläche</b>	98 m <sup>2</sup>	<b>Ener</b>
<b>Überdachte Terrasse</b>	21 m <sup>2</sup>	<b>Heiz</b>

Steckbrief

# Exposé - Galerie



Rückseite mit Terrasse

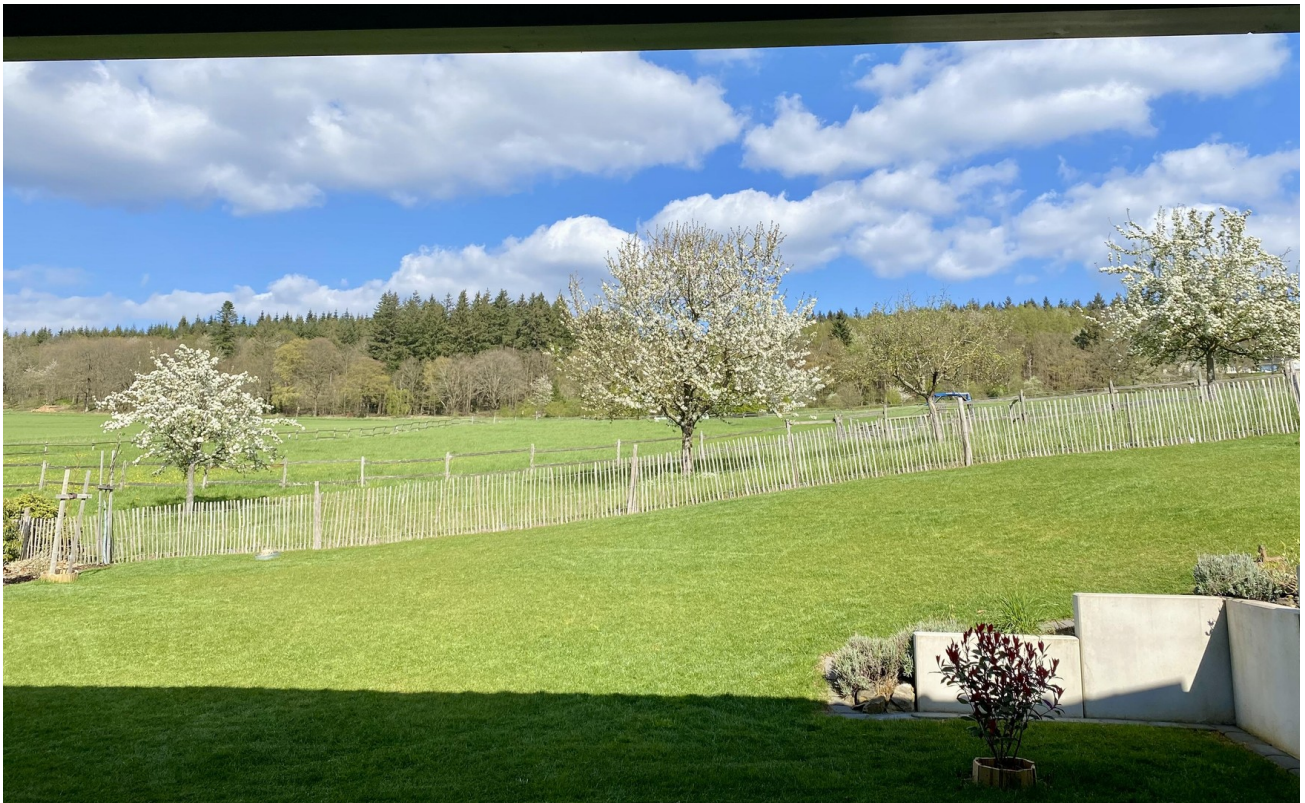


Rückseite mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



freier Waldblick

# Exposé - Galerie



Grundriss



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnen



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Duschbad

# Exposé - Galerie



GästeWC



Frontseite 2

# Exposé - Galerie

## Nebenkosten pro Monat (Durchschnittswert)

Strom inkl. Wärmepumpe abzgl. Einnahmen  
Wasser Ver- und Entsorgung  
Gemeindeabgaben inkl. Grundsteuer  
Gebäudeversicherung  
**mtl. Belastung Insgesamt**

durchschnittliche mtl. NK



Carport

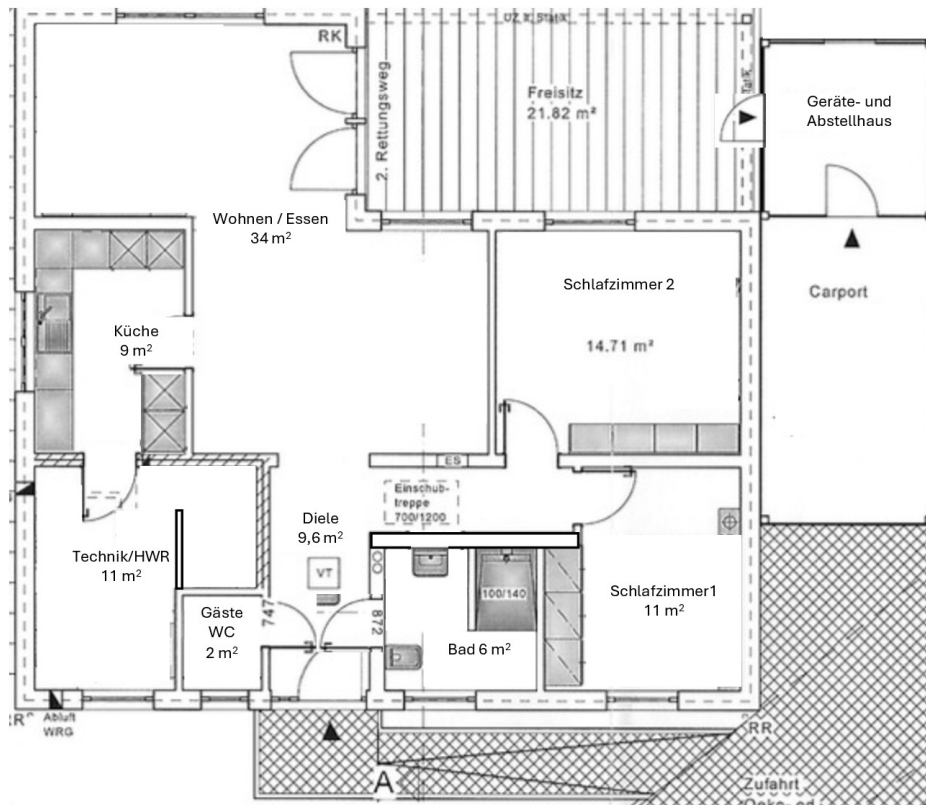
# Exposé - Galerie



Einkaufen in Nastätten



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Kurzexposé

## OBJEKT BRUNNENSTR. 19, 56355 WEIDENBACH, Stand: 4/2026

### Objekt

Der gehoben ausgestattete Bungalow wurde 2024 fertiggestellt und bezogen. Die mit hochwertigen Materialien und Geräten ausgestattete Küche sowie die PV-Anlage mit Speicher und Wechselrichter sind ebenso wie der Carport mit Gerätehaus und Wallbox in den Kaufpreis inkludiert. Die Energieversorgung ist durch das Zusammenwirken von PV-Anlage, Speichermodul,



Wärmepumpe und Wallbox extrem optimiert. Die Energiekosten für Wärme und Warmwasser liegen unter 1.000 € pro Jahr. Die gepflegte Außenanlage ist mit seinen Effekten aus Natursteinen und Pflanzen ein Blickfang. Die große überdachte Terrasse ist das zweite Wohnzimmer im Sommer. Einziehen und wohlfühlen!

### Steckbrief

<b>Fertigstellung</b>	2024	<b>Schlafzimmer</b>	2 (siehe Grundriss)
<b>Grundstück</b>	650 m <sup>2</sup>	<b>Badezimmer</b>	1 (siehe Grundriss)
<b>Etagen</b>	ebenerdig	<b>Gäste WC</b>	1 (siehe Grundriss)
<b>Internet (streaming &amp; homeoffice)</b>	> 80 Mbit/s	<b>Stellplätze Kfz</b>	1 Carport (mit Wallbox), 1 Außenstellplätze
<b>Wohnfläche</b>	98 m <sup>2</sup>	<b>Energieträger</b>	Strom-Mix, PV 10 KWp mit 5 KWp Speicher
<b>Überdachte Terrasse</b>	21 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Luft - Luft - Wärmepumpe

### Lage

Es ist das perfekte Zusammenspiel von modernem, energieoptimierten Wohnkomfort und ländlich-dörflichem Charme mit guter Nachbarschaft und einem regen Dorfleben mit regelmäßigen Veranstaltungen für Jung und Alt. Der freistehende Bungalow in ruhiger Ortsteillage von Nastätten mit guter Verkehrsanbindung zur B 260 (Bäderstraße Wiesbaden – Bad Ems) / B 274 (St. Goarshausen – Limburg) und regelmäßiger Busanbindung über Ortshaltestelle ist ein idealer Rückzugsort einerseits, bietet aber aus dem Homeoffice den Blick ins Grüne.

Die naturnahe Lage bietet Gelegenheit für ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren und andere Outdooraktivitäten z.B. im weitläufigen Wandergebiet (Wispertrails), entlang des Rheinsteigs oder des Limes.

Auf die Annehmlichkeiten einer guten Versorgungslage muss man zudem nicht verzichten. In Nastätten (8 - 10 Minuten Fahrtzeit) gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten u.a. Aldi, Lidl, Edeka sowie Bau- und Apotheke, Optiker, Krankenhaus, Ärzte, Grundschule und weiterführende Schulen, Kindergärten, Kino und zahlreiche Lokaltäten.



Die Fahrzeiten zu attraktiven Standorten wie Koblenz, Wiesbaden, Bad Schwalbach, Bad Ems, Limburg sowie zu regionalen Freizeit- und Erholungsgebieten wie Loreley/Mittelrheintal, Rüdesheim/Rheingau/Bingen liegen zwischen 30 und 45 Minuten.



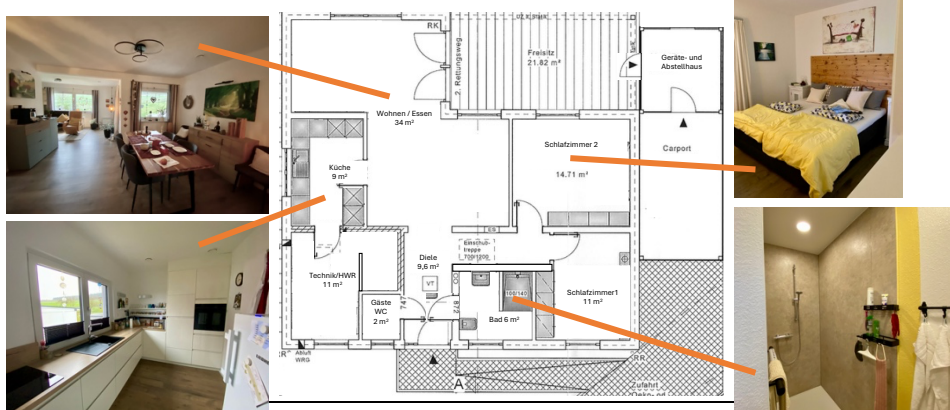
### Ausstattungsmerkmale

- gehoben ausgestattete Küche
- Geräte Backofen, Spülmaschine von Siemens; großes Induktionskochfeld mit integriertem Bora-Abzug
- offener Wohn- / Essbereich
- Tageslicht-Bad mit barrierefreier Dusche in modernem pflegeleichtem Design
- Bodenbelag durchgängig Feinsteinfliesen in Holzoptik
- Gartengerätehaus mit Stromanschluss und Außenbeleuchtung - nahtloser Übergang von Carport über Terrasse ins Haus
- ausbaufähiger Dachboden
- 4.000 l Regenwasserzisterne
- diverses Gartengerät
- Fenster teilweise innen durch Plissees zusätzlich zu verschatten
- alle Fenster mit elektrischen Außenrollos
- hochwertiges Insektengitter an Tür zur Terrasse und diversen Fenstern
- App - basierte integrative Energiesteuerung der PV Anlage mit Wechselrichter, Wallbox und Wärmepumpe
- bis 2054 Herstellergarantie auf die Grundkonstruktion (Bodenplatte, tragende Außen- und Innenwände, Decken und Dachstuhl)

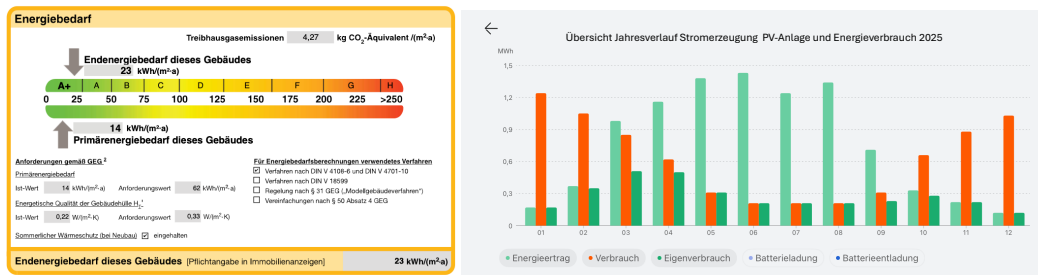
### Ansichten



### Grundriss



## Energiemanagement



### Nebenkosten pro Monat (Durchschnittswerte 2024 / 25)

Strom inkl. Wärmepumpe abzgl. Einnahmen PV Anlage	75 €
Wasser Ver- und Entsorgung	20 €
Gemeindeabgaben inkl. Grundsteuer	68 €
Gebäudeversicherung	37 €
<b>mtl. Belastung Insgesamt</b>	<b>200 €</b>

### Zusatzhinweise zur aktuellen Werteinschätzung / Beurteilung eines Mindestpreises:

- durchschnittliche Baukosten pro m<sup>2</sup> gehobener Standard ca. 3.500 € x 98 m<sup>2</sup> = 343.000 €
  - Bodenwert (vgl. <https://www.bodenrichtwerte-boris.de>) Brunnenstr., Weidenbach: 65 € x 650 m<sup>2</sup> = 42.250 €
  - Außenanlage / Pflaster: 20.000 €
- Folgende im Gesamtpreis grundsätzlich enthaltene Ausstattungselemente können zur Reduzierung der Grunderwerbssteuer (bis zu 5 % der Kaufsumme werden vom Finanzamt anerkannt!) genutzt werden:
- Küche 11.200 €
  - PV 20.500 (als Betriebsvermögen veräußerbar; Zeitwert ca. 18.000 plus Ertragswert auf fünf Jahre 2.500 €)
  - Carport / Geräteraum 8.000 €

**Verkaufspreis min. 444.950 €**