

Exposé

Bungalow in Weidenbach

Für Naturliebhaber und Energiesparer - neuwertiger Bungalow



Objekt-Nr. OM-441573

Bungalow

Verkauf: **399.750 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Dr. Kieschowitz

56355 Weidenbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	650,00 m ²	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	98,00 m ²	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 und Wallboxvorbereitung nicht im Kaufpreis enthalten (Gesamtwert: 42.700 €; Einzelheiten siehe Exposé). Die Energieversorgung ist durch das Zusammenwirken von PV-Anlage, Speichermodul, Wärmepumpe und Wallbox extrem optimiert (zu beachten: KfW-Förderprogramme bei Kauf einer energieeffizienten Immobilie). 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 pflegeleichtem Design
- Bodenbelag durchgängig Feinsteinfliesen in Holzoptik
- Gartengerätehaus mit Stromanschluss und Außenbeleuchtung - nahtloser Übergang von Carport über Terrasse ins Haus
- ausbaufähiger vollisolierter 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 einer Preisstruktur:

- durchschnittliche Baukosten pro m² gehobener Standard ca. 3.500 € x 98 m² = 343.000 €
- Bodenwert (vgl. bodenrichtwerte-boris.de) Brunnenstr., Weidenbach: 65 € x 650 m² = 42.250 €
- Erd- / Pflasterarbeiten: 14.500 € (nicht berücksichtigt: Gartengestaltung mit Bepflanzung)

Summe: 399.750 €

Folgende Ausstattungselemente werden gesondert mitveräußert. Durch diesen Ansatz wird die Belastung durch die Grunderwerbssteuer für den Käufer reduziert. Gesonderte Finanzierungsmöglichkeiten z.B. Teilzahlung sind in Bezug auf die nachfolgenden Sachelemente grundsätzlich machbar (hierzu gerne telefonisch mehr: 0151 22982138):

- Küche 11.200 €
- PV 20.500 (als Betriebsvermögen veräußerbar; Zeitwert ca. 18.000 plus Ertragswert auf fünf Jahre 2.500 €)
- Carport mit Geräteraum und Wallboxvorrüstung 8.000 €
- Badwaschtisch 1.500 €
- Insektengitter und Plissees 1.000 €
- Bei Bedarf: Mähroboter / Gartengerät 500 €

Summe: 42.700 €

Gesamtsumme: 442.450 € (Mindestverkaufspreis mit allen Ausstattungselementen)

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, Kindergärten, 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, Rüdesheim/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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie

Steckbrief

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

Steckbrief

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohnen

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Duschbad



GästeWC

Exposé - Galerie



Terrasse

Nebenkosten pro Monat (Durchschnittswert)

Strom inkl. Wärmepumpe abzgl. Einnahmen

Wasser Ver- und Entsorgung

Gemeindeabgaben inkl. Grundsteuer

Gebäudeversicherung

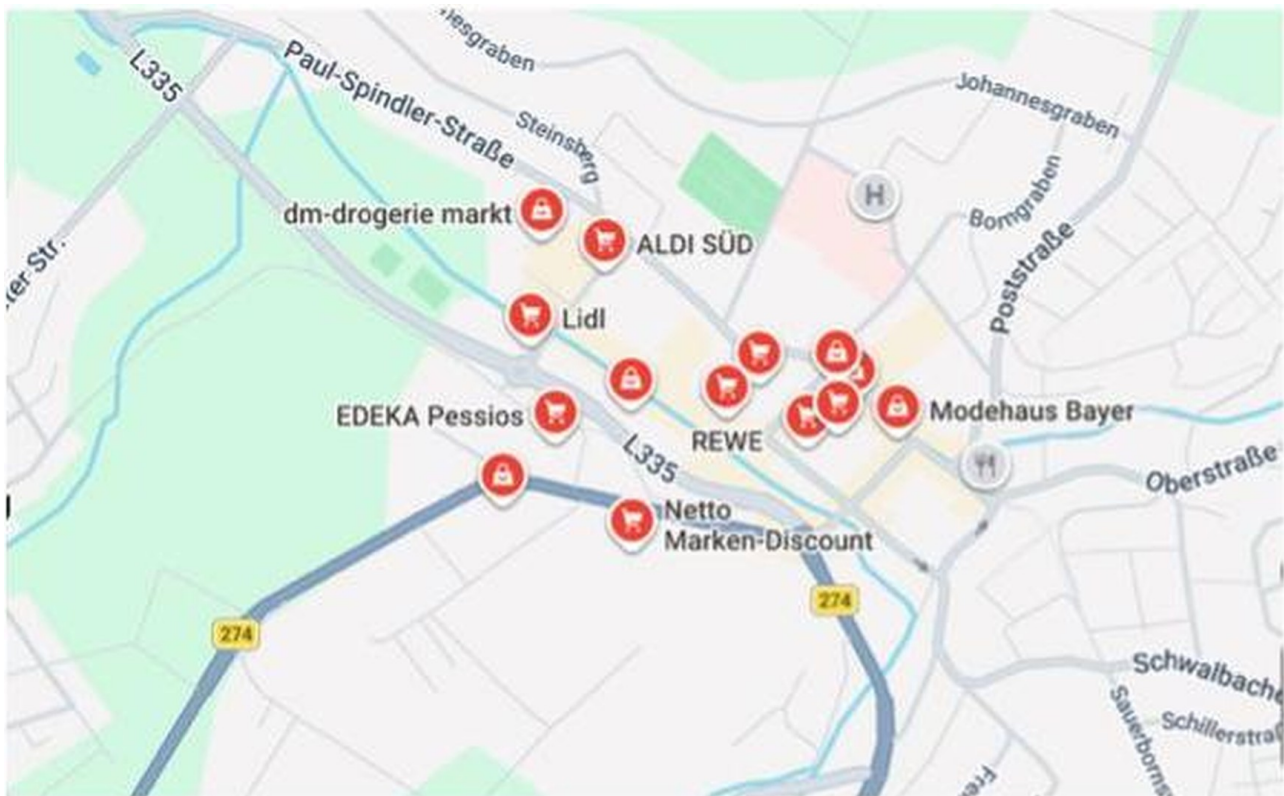
mtl. Belastung Insgesamt

durchschnittliche mtl. NK

Exposé - Galerie



Carport

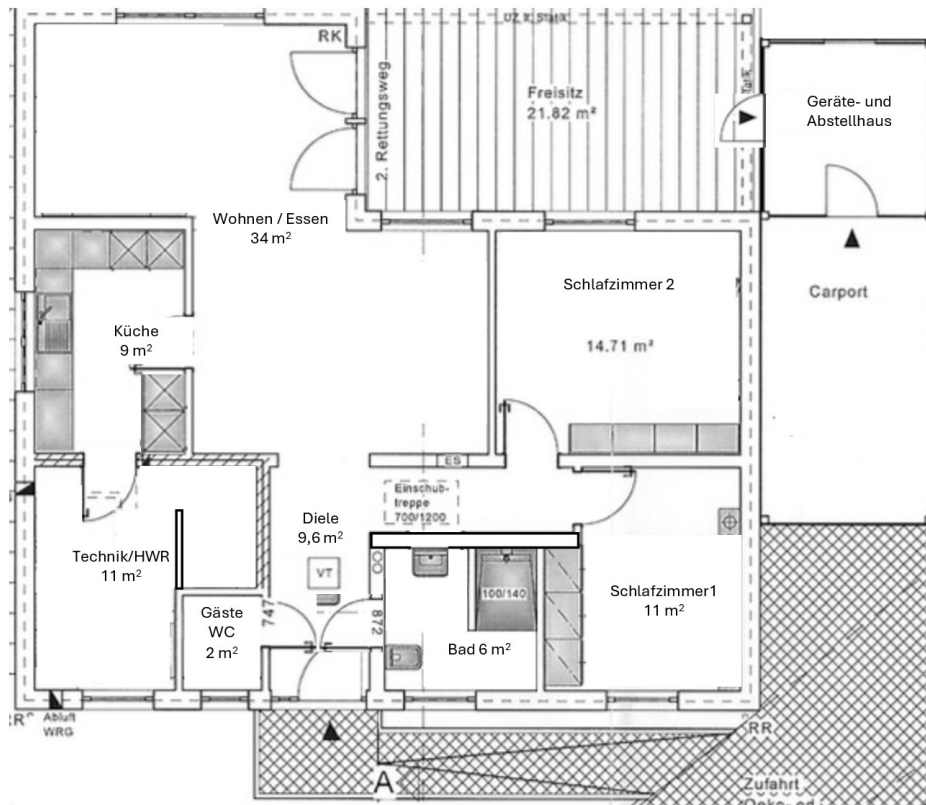


Einkaufen in Nastätten

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé

OBJEKT BRUNNENSTR. 19, 56355 WEIDENBACH, Stand: 5/2026

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 Wallboxvorbereitung nicht im Kaufpreis enthalten (Einzelheiten siehe unten). Die Energieversorgung ist durch das Zusammenwirken von PV Anlage, Speichermodul und Wärmepumpe 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

Fertigstellung	2024	Schlafzimmer	2 (siehe Grundriss)
Grundstück	650 m ²	Badezimmer	1 (siehe Grundriss)
Etagen	ebenerdig	Gäste WC	1 (siehe Grundriss)
Internet (streaming & homeoffice)	> 80 Mbit/s	Stellplätze Kfz	1 Carport (mit Wallbox), 1 Außenstellplätze
Wohnfläche	98 m ²	Energieträger	Strom-Mix, PV 10 KWp mit 5 KWp Speicher
Überdachte Terrasse	21 m ²	Heizung	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 Fahrzeit) gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten u.a. Aldi, Lidl, Edeka sowie Bau- markt, Apotheken, Optiker, Krankenhaus, Ärzte, Grundschule und weiterführende Schulen, Kindergärten, Kino und zahlreiche Lokali- täten.



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.



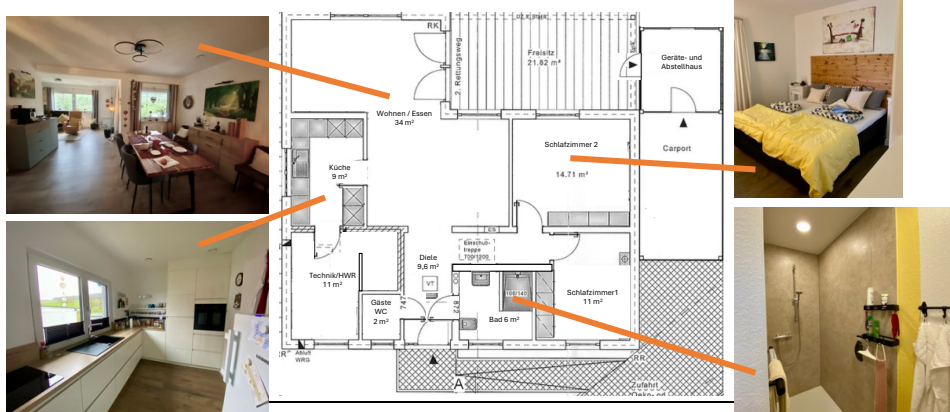
Ausstattungsmerkmale

- 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 vollisolierter 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)

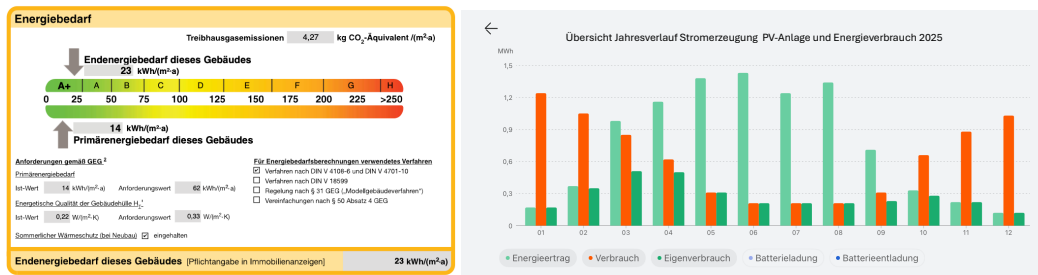
Ansichten



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 €
mtl. Belastung Insgesamt	200 €

Zusatzhinweise zur aktuellen Werteinschätzung / Beurteilung einer Preisstruktur:

- durchschnittliche Baukosten pro m² gehobener Standard ca. 3.500 € x 98 m² = 343.000 €
- Bodenwert (vgl. <https://www.bodenrichtwerte-boris.de>) Brunnenstr., Weidenbach: 65 € x 650 m² = 42.250 €
- Erd- / Pflasterarbeiten: 14.500 € (nicht berücksichtigt: Gartengestaltung mit Bepflanzung)

Summe: 399.750 €

Folgende Ausstattungselemente werden gesondert mitveräußert. Durch diesen Ansatz wird die Belastung durch die Grunderwerbssteuer für den Käufer reduziert. Gesonderte Finanzierungsmöglichkeiten z.B. Teilzahlung sind in Bezug auf die nachfolgenden Sachelemente grundsätzlich machbar (hierzu gerne telefonisch mehr: 0151 22982138):

- Küche 11.200 €
- PV 20.500 (als Betriebsvermögen veräußerbar; Zeitwert ca. 18.000 plus Ertragswert auf fünf Jahre 2.500 €)
- Carport mit Geräteraum und Wallboxvorrüstung 8.000 €
- Badwaschtisch 1.500 €
- Insektengitter und Plissees 1.000 €
- Bei Bedarf: Mähroboter / Gartengerät 500 €

Summe: 42.700 €

Gesamtsumme: 442.450 € (Mindestverkaufspreis mit allen Ausstattungselementen)

Angestrebter Zielpreis: 448.000 €