

# Exposé

## Landhaus in Großerlach

### Klimafreundlicher Massivholz-Bungalow mit traumhaftem Grundstück in Naturlage



Objekt-Nr. OM-451330

**Landhaus**

Verkauf: **840.000 €**

Ansprechpartner:  
Robin Wagenhals

In den Gärten 2  
71577 Großerlach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.874,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	113,20 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	6,19 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein moderner Vollholz-Bungalow aus dem Jahr 2024 in ruhiger Lage von Großerlach-Liemersbach. Das Haus wurde als Massivholzhaus in Brettsperrholzbauweise (Nordic Haus „Schwedenwand“) errichtet und vereint die wohngesunden Eigenschaften eines reinen Holzbaus mit dem energetischen und technischen Standard eines aktuellen Neubaus.

Im Frühling und Sommer ruft der Garten, im Herbst und Winter ist Zeit für gemütliche Stunden am Kamin.

Grundriss und Wohnen

Auf rund 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer plus zwei Bäder, durchgängig ebenerdig:

großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit zentralem Holz-Kamin

Schlafzimmer mit angeschlossenem Master-Bad

Büro, alternativ als Gäste- oder Kinderzimmer nutzbar

separates Gästebad im Eingangsbereich

zusätzlich Dachbodenfläche als Stauraum

Der Bungalow-Charakter ermöglicht barrierearmes Wohnen auf einer Ebene — geeignet für Paare, kleine Familien und altersgerechtes Wohnen gleichermaßen.

Die Wände sind in sichtbarer Brettsperrholz-Optik belassen, die Decken als Holzbalkendecken mit Sichtbalken ausgeführt. Auf den Böden liegt ein hochwertiger Designbelag.

Der Wohnbereich, das Schlafzimmer, das Büro/Gästezimmer und das Gästebad sind bezugsfertig. Das Master-Bad befindet sich noch im Rohbau (Trockenbau und Anschlüsse bereits vorbereitet), eine Einbauküche ist nicht installiert. Der Hof ist größtenteils geschottert. Damit kann der neue Eigentümer Bad und Küche nach eigenen Vorstellungen gestalten.

Grundstück und Außenanlagen

Das Grundstück umfasst rund 2.870 m<sup>2</sup> und ist vollständig als Bauland ausgewiesen — eine Größe, die in dieser Lage außergewöhnlich ist. Prägend ist eine sehr alte, große Linde, ergänzt durch mehrere Obstbäume sowie zahlreiche weitere Bäume und Sträucher. Das Grundstück ist größtenteils eingezäunt und über ein elektrisches Einfahrtstor erschlossen.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem:

ein Gartenhäuschen

ein altes Holz-Backhäuschen

ein Hühnerstall

eine geräumige Scheune im Originalzustand

## Ausstattung

Die Materialwahl zählt direkt auf Wohngesundheit und Raumklima ein: hohe Speichermasse, diffusionsoffener Wandaufbau, weitgehender Verzicht auf Folien und Klebstoffe.

Energie und Haustechnik

Das Haus erfüllt einen sehr hohen energetischen Standard:

Energiebedarf laut Bedarfsausweis: 4,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) — ein Wert deutlich unterhalb gängiger Effizienzhausstandards

Heizung über Split-Klimaanlage mit elektrischer Fußbodentemperierung

Holz-Kamin

Brauchwasserwärmepumpe

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Hochwertige Geräte der Marke Bosch

PV-Anlage 25 kWp mit 12 kWh Batteriespeicher

Wallbox-Anschluss vorbereitet

KNX-Bussystem für Licht, Steckdosen, Fußbodentemperierung und Verschattung (Jalousie-/ Rollladenanschluss bauseits vorbereitet)

Glasfaseranschluss bereits vorhanden

In Kombination ergibt sich ein Haus mit minimalen laufenden Energiekosten und hoher Autarkie. Erfüllt die KfW Anforderungen: "Klimafreundlicher Neubau". Absolut zukunftssicher.

#### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Eingebettet in die ruhige, waldreiche Landschaft des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald liegt das Anwesen im überschaubaren Teilort Liemersbach, mit nur rund 150 Einwohnern.

#### Naturraum und Umgebung

Großerlach gehört zum Mainhardter Wald und umfasst mit der Hohen Brach (586 m ü. NN) den höchsten Punkt des Rems-Murr-Kreises. Charakteristisch für die Region sind das mosaikartige Zusammenspiel aus Wäldern, Feldern und Streuobstwiesen, das idyllische Rottal mit seinen historischen Mühlen sowie zahlreiche Aussichtspunkte mit Fernblick. Wer Ruhe, gute Luft und unmittelbaren Zugang zur Natur sucht, findet hier ideale Bedingungen.

#### Dorfcharakter und Nachbarschaft

Liemersbach hat den überschaubaren, persönlichen Charakter eines gewachsenen Weilers bewahrt. Eine intakte Nachbarschaft und das ruhige, naturnahe Wohnumfeld prägen das tägliche Leben – ohne Durchgangsverkehr, aber mit dem typisch schwäbischen Miteinander, oder ganz für sich.

#### Freizeit und Erholung

Direkt vor der Haustür beginnt das über 2.000 Kilometer umfassende Wander- und Radwegenetz des Naturparks. In unmittelbarer Nähe befinden sich u. a. der rekonstruierte Limesturm in Grab (UNESCO-Welterbe Obergermanisch-Raetischer Limes), der historische Silberstollen in Großerlach, die Erlacher Höhe sowie der Aussichtspunkt „Schanze“ mit Blick auf die Waldenburger Berge und den Mainhardter und Murrhardter Wald. Auch eine Mountainbike Anlage in Großerlach, der Ebnisee und der Breitenauer See als größter Badensee der Region sind gut erreichbar.

#### Infrastruktur und Erreichbarkeit

Über die Bundesstraße 14 ist die Gemeinde gut an die Mittelzentren Backnang (ca. 18 km) und Schwäbisch Hall (ca. 20 km) angebunden. Stuttgart liegt rund 50 km entfernt. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und gastronomische Angebote sind in Großerlach selbst sowie den umliegenden Orten verfügbar. Eine Bushaltestelle liegt direkt im Ort.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	4,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Wohnhaus von Vorne

# Exposé - Galerie



Wohnhaus von Südwesten



Wohnhaus von Südosten

# Exposé - Galerie



Wohnhaus von Nordosten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich Wohnzimmer



Küche von Flur

# Exposé - Galerie



Küche von Wohnzimmer Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide und Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Deckenbeleuchtung Schlafzimmer



Büro / Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Büro



Gästebad

# Exposé - Galerie



Gästebad Dusche



Eingangsbereich von Außen

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich von Innen



Hauswirtschaft und Technik

# Exposé - Galerie



Dachbodenzugang



Flurbeleuchtung

# Exposé - Galerie



Linde im Garten



Vom Schlafzimmer in den Garten



Wohnhaus von Süden

# Exposé - Galerie



Garten im Süde



Backhaus und Hühnerstall

# Exposé - Galerie



Nordansicht



Gartenhaus und Brennholz

# Exposé - Galerie



Scheune



Badezimmer

# Exposé - Galerie

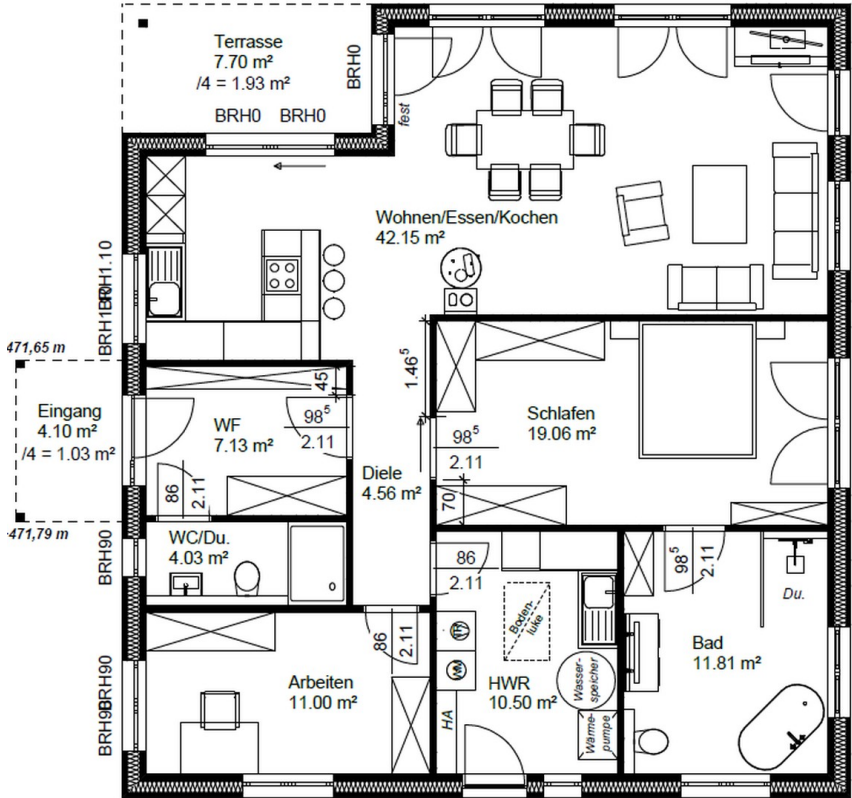


Duschbereich Badezimmer



Dachboden PV Speicher Lüftung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG