

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bingen

### Exklusives KfW-40+ Einfamilienhaus - Provisionsfrei-



Objekt-Nr. OM-453628

### Einfamilienhaus

Verkauf: **715.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander R.

Sandbühl 22  
72511 Bingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	543,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	195,59 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das neu erbaute Einfamilienhaus wurde holzständerweise 2023 energieeffizient KW 40 + von einem renommierten Bauunternehmen gebaut und verfügt über 5,5 Zimmer mit ca. 195m<sup>2</sup> Wohn,- und Nutz,- Fläche. Die Großraumgarage mit ca. 36m<sup>2</sup> und Wallboxvorbereitung wurde zukunftsorientiert im Bauvorhaben bereits berücksichtigt. Eine separate Einzelgarage – ideal als Werkstatt, Fahrradraum oder zusätzlicher Stauraum bietet maximalen Komfort.

Diese Immobilie besitzt höchste energetische Standards und ermöglicht Ihnen ein nahezu energieautarkes Wohnen. Die Kombination aus einer effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe, einer komfortablen Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion sowie einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Firma Zehnder) sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima – effizient, nachhaltig und zukunftssicher. Die leistungsstarke Photovoltaikanlage mit ca. 12 kWp in Verbindung mit einem 10 kWh Stromspeicher sorgt für niedrigen Betriebskosten.

Die Lage des Hauses ist perfekt nach Süd West ausgerichtet, so dass Sie die ca. 30m<sup>2</sup> große Terrasse mit überdachtem Loungebereich für besondere Stunden zu jeder Tageszeit optimal nutzen können. Die Bauausführung und Ausstattung wurden modern, hochwertig und werterhaltend bis ins Detail ausgeführt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein mit Echt Glas überdachter und beleuchteter Hauseingang, der in einen ca. 14 m<sup>2</sup> großen, offen gestalteten Eingangsbereich führt. Die überdurchschnittliche Deckenhöhe von ca. 2,60 m schafft dabei ein besonders offenes und elegantes Wohngefühl.

Der großzügige und helle Wohn- und Esszimmerbereich mit ca. 50 m<sup>2</sup> und einem charmanten Erker ist mit hochwertigen Echtholzlangdielen sowie Vliestapete ausgestattet und lässt den Raum in einer ausgewogenen Harmonie in allen Details erscheinen. Die offene gestaltete Küche mit ca. 13 m<sup>2</sup> und qualitativen Fliesen, befindet sich direkt neben dem Essbereich und schafft ein besonders offenes und elegantes Wohngefühl. Die barrierearme Bauweise bietet Ihnen zusätzliche Zukunftssicherheit und sorgt in jeder Lebensphase für komfortables Wohnen. Der Ausgang zur sonnendurchfluteten Terrasse befindet sich im Erdgeschoss und bietet einen schönen Übergang zur wertvollen Gartenanlage und eigenem Gartenhäuschen.

Das Obergeschoss ist durch die geschlossenen Eichenechtholztreppe mit Handlauf zu erreichen. Es befinden sich 3 helle mit bodentiefen Fenstern und Dachfenster ausgestattete Schlafzimmer in angenehmer Größe und zukunftsorientierter Ausstattung. Der hohe Kniestock von 1,76 m sorgt für zusätzlichen Raumkomfort. Ein zusätzlicher Benefit bietet der begehbare Kleiderschrank und rundet somit den Grundriss der Immobilie ab und lässt keine Wünsche offen. Das moderne Haupt Bad mit ca. 14 m<sup>2</sup> besticht durch klare Linien und einem Doppelwaschbecken mit Unterschrank. Die großzügig verglaste Walk-In-Regendusche, schafft optische Freiheit und unterstreicht das Badkonzept.

Das integrierte Smart-Home-System macht das Haus besonders komfortabel. Programmieren und Steuern Sie sämtliche Wunsch-Szenarien ganz flexibel – bequem von unterwegs per App, zentral über ein Tablet im Haus oder klassisch über Taster. Ob Beleuchtung, Rollläden, Raumklima, moderne Videoklingel oder Brandmeldeanlage: Alle wichtigen Bereiche sind intelligent vernetzt und lassen sich individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen.

!Provisionsfrei für Käufer!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Der angelegte Garten erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten zur Erholung und individuellen Gestaltung. Hier genießen Sie Privatsphäre, Ruhe und ein stilvolles Ambiente im Freien.

Eine bereits vorhandene Betonzisterne unterstützt eine effiziente und nachhaltige Bewässerung Ihrer Pflanzen.

## Lage

Bingen begeistert mit einem modernen Rathaus, einem großzügigen Kindergarten, einer Grundschule sowie einem Ärztehaus – kurze Wege und hohe Lebensqualität inklusive. Ein idealer Ort, um sich den Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche und Essbereich



Küche und Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad EG



Treppe



Flur 1 Stock

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Büro und Gästezimmer



Büro und Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Begehbarer Kleiderschrank

# Exposé - Galerie



Hauptbad



Hauptbad

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

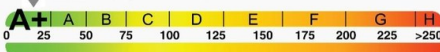
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2023-00486621

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 2,56 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 18,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 8,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 8,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 87,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub>

Ist-Wert 0,22 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,40 W/(m<sup>2</sup>·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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 18,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

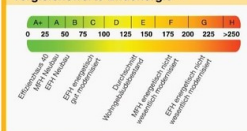
Art	Anteil der Deckungsleistung	
	Deckungsanteil	Pflichterfüllung
Geothermie oder Umweltwärme	99 %	197 %
Strom aus erneuerbaren Energien	24 %	163 %
Summe	123 %	360 %

#### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

#### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

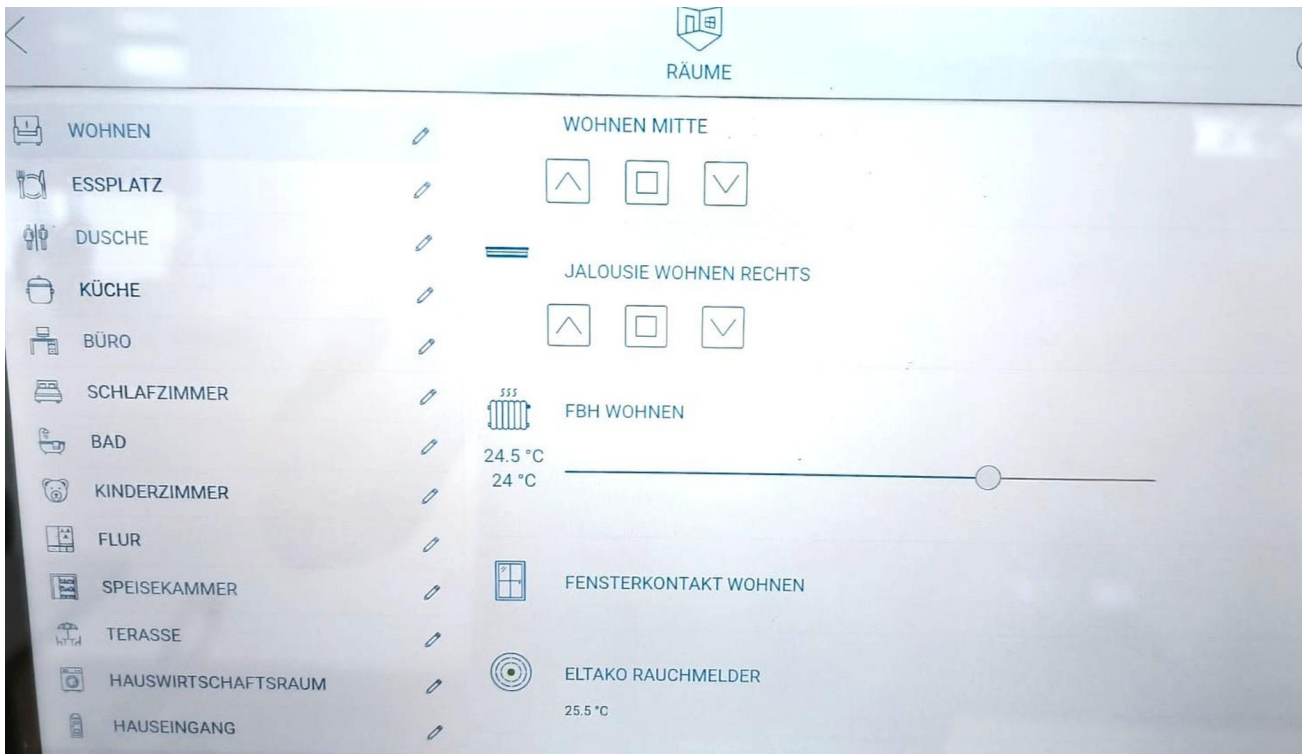
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfskennwerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Smart Home

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss von oben

# Exposé - Grundrisse



ARCHITEKTURBÜRO  
WASCHITZA GMBH

Artusweg 17  
70469 Stuttgart

T 0711 - 993 298 70  
F 0711 - 993 298 72

E info@waschitza.de  
I www.waschitza.de

ARCHITEKTURBÜRO  
WASCHITZA

## BAUANTRAG

### PROJEKT

Errichtung eines Einfamilienhauses  
mit Garage

Sandbühl  
72511 Bingen  
Flurstücknr. 2387/15

### BAUHERR

Alexander & Nelly Rudnick  
Im Wasengärtl 13  
79148 Schliengen

### ARCHITEKT

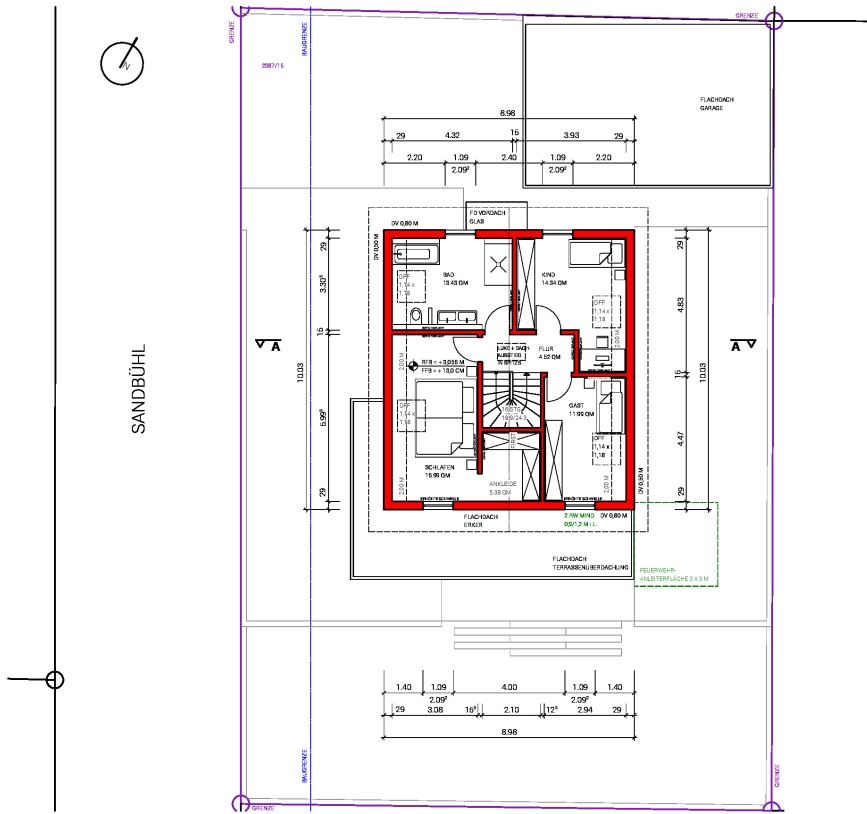
Architekturbüro  
Waschitza GmbH  
Artusweg 17  
70469 Stuttgart  
Gez: SH - JG - SK

04.04.2022

## GRUNDRISS EG

M 1:100

# Exposé - Grundrisse



ARCHITEKTURBÜRO  
WASCHITZA GMBH

Artusweg 17  
70469 Stuttgart

T 0711 - 993 298 70  
F 0711 - 993 298 72

E info@waschitza.de  
I www.waschitza.de

ARCHITEKTURBÜRO  
WASCHITZA

## BAUANTRAG

### PROJEKT

Errichtung eines Einfamilienhauses  
mit Garage

Sandbühl  
72511 Bingen  
Flurstücknr. 2387/15

### BAUHERR

Alexander & Nelly Rudnick  
Im Wasengärtl T3  
79148 Schllengen

### ARCHITEKT

Architekturbüro  
Waschitza GmbH  
Artusweg 17  
70469 Stuttgart  
Gez: SH - JG - SK

04.04.2022

## GRUNDRISS DG

M 1:100