

# Exposé

## Einfamilienhaus in Klingenberg am Main

### Hochwertiger Design-Neubau in Trennfurt (Von Privat)



Objekt-Nr. OM-454064

### Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

63911 Klingenberg am Main  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	469,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	41,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus wurde nicht als günstiges Fertighaus, sondern mit Fokus auf Langlebigkeit, Autarkie und modernsten Wohnkomfort errichtet. Alle Rechnungen der Fachfirmen liegen vor – Sie profitieren von der vollen gesetzlichen Gewährleistung. Zukunftssichere Energieautarkie: Leistungsstarke Photovoltaikanlage - Produzieren Sie Ihren Strom selbst und laden Sie Ihr E-Auto fast kostenlos. Modernste Heiztechnik: Hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe kombiniert mit einer intelligent gesteuerten Fußbodenheizung in allen Räumen (Einzelraumregelung). High-End Verglasung: 3-fach verglaste Schall- und Wärmeschutzfenster für perfekten Lichteinfall und maximale Isolierung. Premium-Bäder: Moderne Sanitärobjekte und hochwertige, großformatige Fliesen für ein echtes Wellness-Gefühl zu Hause. Massive Bauweise & Dämmung: Hervorragender sommerlicher Wärmeschutz und minimale Heizlast im Winter (Erreichte Energieklasse A+). Der Neubau ist bis auf wenige Kleinigkeiten fertiggestellt und nach Absprache bezugsbereit. Ideal für alle, die ohne Baustress in ein neues Zuhause einziehen möchten.

## Ausstattung

Erdgeschoss: Schon beim Betreten des Hauses überzeugt das durchdachte und zukunftsichere Konzept: Ebenerdiger, barrierefreier Eingang: Einladend, komfortabel und ideal für jede Lebenslage – ganz ohne störende Stufen. Modernes Gästebad mit Dusche: Perfekt für Besucher oder als vollwertiges zweites Badezimmer im Erdgeschoss. Hochwertig gefliest und modern ausgestattet. Lichtdurchfluteter Koch-, Wohn- und Essbereich: Das Herzstück des Hauses. Ein großzügiges, offenes Raumkonzept mit großen Fensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen und den direkten Blick in den Garten freigeben.

Obergeschoss: Über die Treppe gelangen Sie in den privaten Rückzugsbereich der Familie: Helle Schlaf- und Kinderzimmer: Flexibel nutzbar als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office mit bestem Raumklima dank Energieklasse A+. Großes Hauptbadezimmer: Eine Wohlfühloase mit Premium-Sanitärobjekten.

Alle Räume im Haus sind frisch gestrichen, die Böden mit hochwertigem Vinyl belegt.

Hinweis zum Raumkonzept: Das Haus wurde bewusst ohne Keller gebaut, um Barrieren zu reduzieren und maximale Effizienz zu bieten. Als perfekter Ersatz dient der großzügige, hell gestaltete Hauswirtschaftsraum direkt auf der Wohnebene – kurze Wege und kein lästiges Treppensteigen mehr. Zusätzliche Staufläche, wie auch eine Ausbaumöglichkeit bietet der Dachboden.

Grundstück & Außenbereich:

Das 470 qm große Grundstück in Südausrichtung bietet reichlich Platz für Ihre Familie. Der Garten ist bereits mit einer praktischen Zisterne zur kostengünstigen Bewässerung ausgestattet und lässt Ihnen alle Freiheiten für Ihre individuelle Traumgestaltung.

Auch für Ihre Fahrzeuge ist bestens gesorgt:

Direkt am Haus stehen Ihnen bereits fertig angelegte Stellplätze für Ihre Autos zur Verfügung. Ein fester Platz für die Errichtung einer zukünftigen Garage oder Carport ist auf dem Grundstück bereits rechtlich und planerisch vorgesehen. Sie können Ihre Wunschgarage oder ein großes Carport ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen ohne großen Planungsaufwand realisieren.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Verkauf von Privat – Ohne Maklerprovision! Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der Bauqualität und dem Wohnkomfort. Anfragen bitte mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer). Wir melden uns umgehend für einen Besichtigungstermin.

## Lage

Ruhige Lage im Klingenberger Stadtteil Trennfurt mit direktem Anschluss an die B469 in Richtung Miltenberg und Aschaffenburg. Fußläufig erreichen sie zudem den Bahnhof Klingenberg a. Main. Trennfurt verfügt über eine Kita, wie auch Grund- und Hauptschule.

Lebensmittelmärkte, Ärzte, Apotheken, usw. sind in wenigen Fahrminuten erreicht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,02 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Badezimmer oben



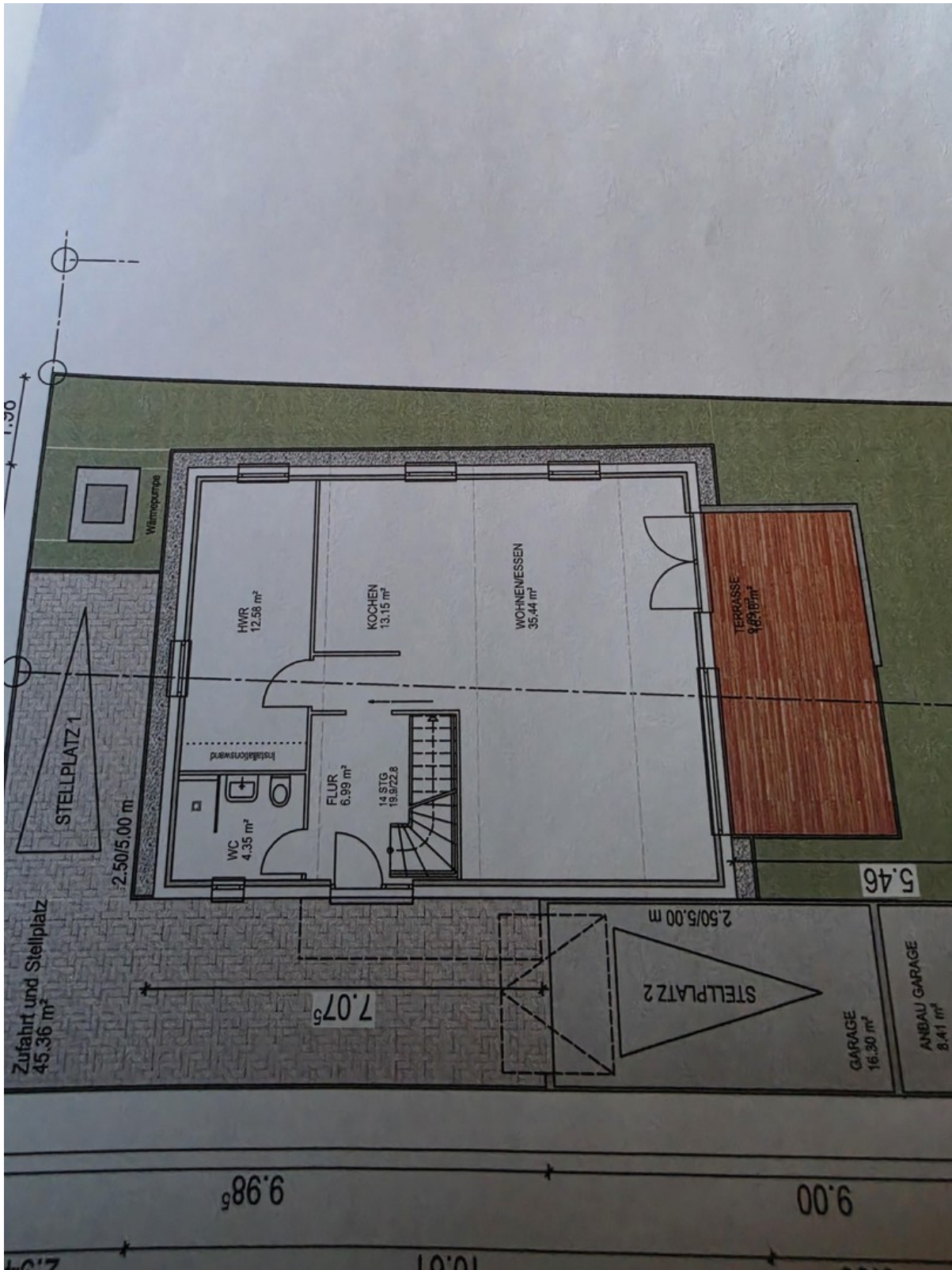
Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



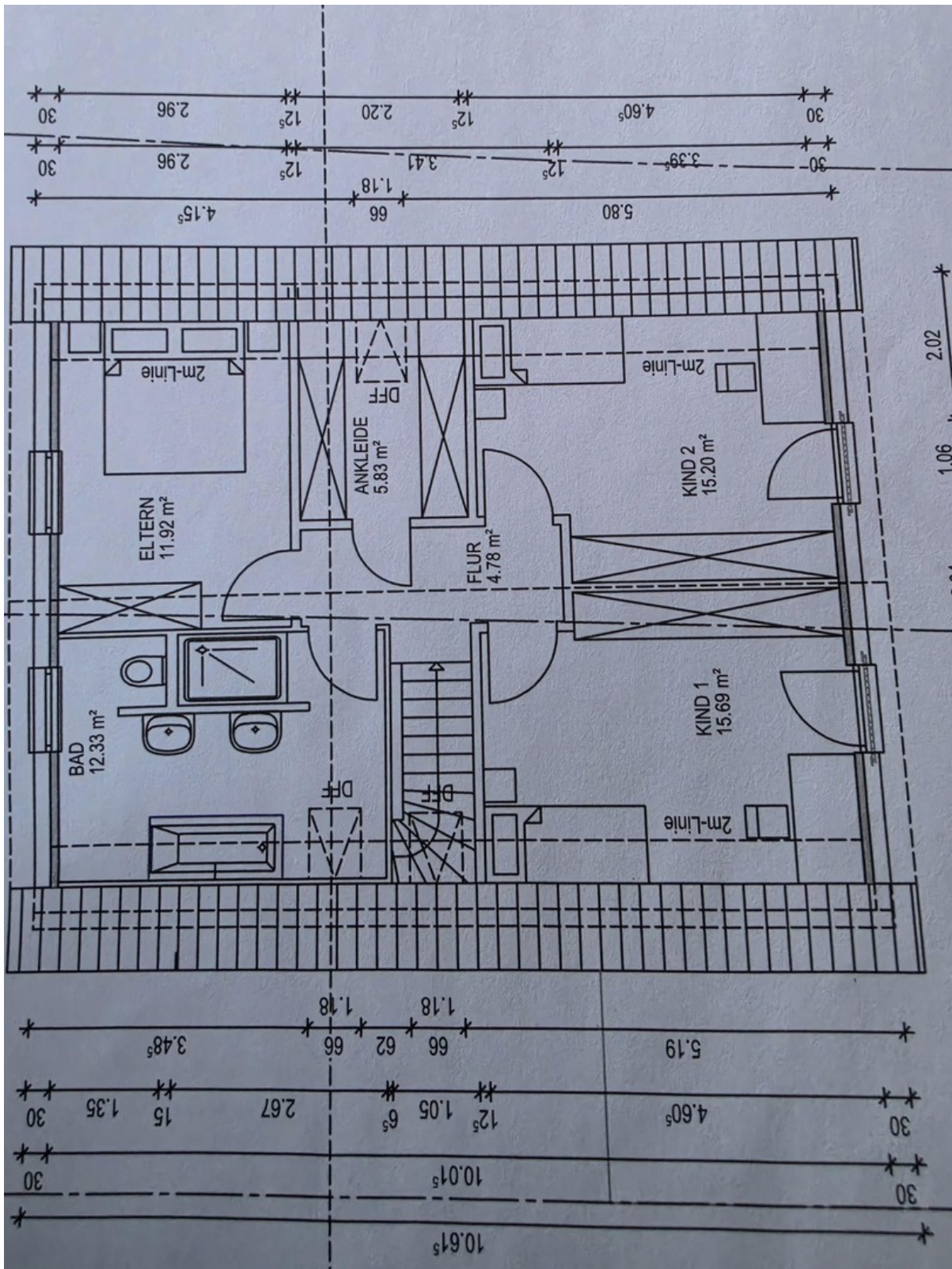
Südseite zum Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG