

Exposé

Bungalow in 88422 Bad Buchau

Modernes Familienhaus - 2,80 m Deckenhöhe & Ausbaureserve – provisionsfrei in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-454320

Bungalow

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Sergej Kerner

88422 88422 Bad Buchau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	620,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertiger und modernisierter Bungalow in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Bad Buchau. Die Immobilie verbindet modernes Wohnen, großzügige Raumwirkung und zusätzliches Ausbaupotenzial in einer seltenen Kombination.

Das im Jahr 2014 erbaute Haus bietet ca. 180 m² Wohnfläche auf einer Ebene und überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept mit hochwertiger Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Deckenhöhe von ca. 2,80 m mit stilvoll abgehängten Decken und indirekter Beleuchtung, wodurch ein modernes und exklusives Raumgefühl entsteht.

Der großzügige offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Licht sowie ein angenehmes Wohnambiente. Die moderne Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung ist ca. 5 Jahre alt und harmonisch in den Wohnbereich integriert.

Die Immobilie wurde im Jahr 2021 umfassend modernisiert:

Badezimmer vollständig saniert

Gäste-WC saniert

sämtliche Zimmer neu verputzt

moderne Ausstattungsdetails integriert

Zusätzlich verfügt das Haus über:

elektrische Rollläden mit Einzel- und Zentralsteuerung

Rollläden bequem per App steuerbar

maßgeschneiderte Fliegenschutzgitter

direkten Zugang von der Doppelgarage ins Haus

frisch gestrichene Hausfassade (2025)

Ein besonderes Highlight ist der Dachboden über dem gesamten Bungalow inklusive Garage. Durch das großzügige Walmdach mit einer Höhe von ca. 3,5 m im First und einem Kniestock von ca. 2 m bietet sich hervorragendes Potenzial für den Ausbau von zusätzlich ca. 90 m² Wohnfläche. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal auch für größere Familien, Homeoffice oder zusätzlichen Wohnraum.

Die ruhige und familienfreundliche Wohnsiedlung mit 30er-Zone bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit Spielplatz in der Nähe und wenig Verkehr.

Ausstattung

- Bungalow – Wohnen auf einer Ebene
- ca. 180 m² Wohnfläche
- zusätzliche Nutzfläche vorhanden
- Baujahr 2014
- sehr guter Energiewert
- Verbau hochwertiger Wärmepumpe zu sehr guten Konditionen nach Verkauf möglich
- umfassend modernisiert 2021
- 2,80 m Deckenhöhe

- abgehängte Decken mit indirekter Beleuchtung
- offene Wohn- und Essbereichsgestaltung
- hochwertige Einbauküche
- elektrische Rollläden
- App-, Einzel- und Zentralsteuerung
- moderne sanierte Badezimmer
- maßgeschneiderte Fliegenschutzgitter
- Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus
- frisch gestrichene Fassade (2025)
- großes Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- ca. 90 m² zusätzlich mögliche Wohnfläche

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Verkauf direkt vom Eigentümer – provisionsfrei.

Hinweis

Die dargestellten Visualisierungen zum möglichen Dachbodenausbau sowie zum Einbauschränk dienen ausschließlich als unverbindliche Gestaltungsvorschläge und wurden mithilfe von KI generiert. Sie sollen einen möglichen Eindruck der Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten vermitteln.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Bad Buchau – einer beliebten Kur- und Gesundheitsstadt mit hoher Lebensqualität.

Die Region wird besonders geschätzt für:

ruhiges und familienfreundliches Wohnen

naturnahe Umgebung

gute Infrastruktur

kurze Wege zu größeren Arbeitgebern der Region

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Freizeitangebote und Spielplätze befinden sich in der näheren Umgebung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	49,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



1 außen

Exposé - Galerie



2 außen



4 Eingang



5 Eingang

Exposé - Galerie



6 Eingang



7 WC



8 Flur

Exposé - Galerie



9 Flur



11 wohnen-Küche

Exposé - Galerie



12 Küche-Abstellraum



13 Küche-Abstellraum

Exposé - Galerie



14 Küche-Abstellraum



15 Küche-Abstellraum

Exposé - Galerie



16 Bad



17 Bad

Exposé - Galerie



18 Schlafen



20 Kind 1

Exposé - Galerie



21 Kind 1



22 Kind 2

Exposé - Galerie



23 Kind 2



24 Einbauschränk Beispiel

Exposé - Galerie



25 Dachboden Ausbau Beispiel



26 Garten 1

Exposé - Galerie



27 Garten 2



28 Garten 3

Exposé - Galerie



29 Garten 4



30 Garten 5

Exposé - Galerie



31 Garten 6



32 Terrasse

Exposé - Galerie



33 Luftbild 1



34 Luftbild 2

Exposé - Galerie



36 Grundriss 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes 88422 Bad Buchau 2

Energiebedarf CO₂-Emissionen ¹⁾
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 62,2 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz") 49,0 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ²⁾
Primärenergiebedarf
 Ist-Wert: 49,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 71,1 kWh/(m²·a) Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T
 Ist-Wert: 0,316 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,400 W/(m²·K) Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2
 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Endenergiebedarf	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für	Gesamt
Energieträger	Heizung	Wärmwasser
	Hilfsgeräte ⁴⁾	
	kWh/(m ² ·a)	

Ersatzmaßnahmen ³⁾
 Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG
 Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.
 Anforderungen nach § 7 Nr. 2 LV. mit § 8 EEWärmeG
 Die EnEV-Anforderungswerte sind um -- verschärft.
Primärenergiebedarf
 Verschärfter Anforderungswert: 71,1 kWh/(m²·a)
Transmissionswärmeverlust H_T
 Verschärfter Anforderungswert: 0,400 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Passivhaus	EFH Neubau	Durchschnitt Wohngebäude	EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

MFH energetisch gut modernisiert | MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ⁵⁾

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren
 Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 Bedarfswerte sind spezifische Werte der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (N_G)

1) freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV
 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
 4) ggf. einschließlich Kühlung 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Neubau eines Wohnhauses mit Garage / 88422 Bad Buchau
 37 Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1

