

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Gerach

**Neuwertiger A+ Winkel-Bungalow, Elg-Whg, Fernblick,  
Doppelgarage, Carport, große-PV-Anlage**



Objekt-Nr. **OM-467332**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **939.000 €**

Ansprechpartner:  
Wagner

Sonnenleite 2  
96161 Gerach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.534,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	6,50	Garagen	2
Wohnfläche	186,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	244,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes KFW-40+ Effizienzhaus als Winkelbungalow.

Stark gedämmte Bodenplatte, 41cm Außenwände, Holzfaser-Aufdachdämmung, Raumhöhe 260cm, weiße Echtlack-Innentüren 210cm, nicht sichtbare Überstromöffnungen für die Lüftungsanlage, Alu/Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung, Terrassen-Schiebetüren mit besonders niedrigen Schwellen, elektr.-Alu-Rolläden mit zusätzlicher zentraler Steuerung und Zeitschaltuhr, Insektenschutzgitter, Einbruchshemmende Verglasung, begehbare Dachboden mit Kniestock, engobierte Tondachziegel, überdachte Terasse die als Wintergarten ausgebaut werden kann, LED-Außenbeleuchtung im Dachüberstand rundum, Sicherheitskamera, schöne vielseitige und pflegeleichte Gartenbepflanzung, Obstbaumwiese, für individuelle Gestaltung der geebneten Außenanlagen wie großzügigen Pool und Wohnmobil-Carport vorbereitet, evtl. Anbau für Büro oder Wohnraum noch möglich, Gartenhaus, Einliegerwohnung mit Bad und Küche, Doppel-Großraum-Garagen mit Neben/Hobby-Raum, großes elektr.-Hörmann-Sektionaltor, 14KWp-IBC-PV-Anlage mit 25 Jahren Leistungsgarantie und BYD-Premium-HVM11 Lithium-Ionen-Akku, SMA-Wechselrichter mit Notstromfunktion!!!, Gewiss-Wallbox mit Fehlerstromschutz, im gesamten Haus Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Vaillant-Wärmepumpe und Zentrale-Vaillant-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Aktivkohle-Pollenfilter und Wärmetauscher gegen zu trockene Luft!!!, Schalldämpfer in den Lüftungsrohren, Klimaanlage mit Wärmepumpe und Heizfunktion, 800L Hocheffizienz-Hygiespeicher und Edelstahl-Trinkwasser-DLE im Pufferpeicher, zur Vermeidung von Stagnationswasser und Legionellen und besonders energiesparend, Edelstahl-Wasserverteilung mit Grünbeck Enthärtungsanlage, PV-Heizstab, Kathrein-Sat-Anlage, Glasfaseranschluss im Haus, LAN-Verteilung mit vielen Anschlussdosen, Video-Sprechanlage, Haustechnikraum mit separatem Eingang, dadurch muss der Techniker bei den Wartungsarbeiten nicht in den Wohnraum, Im gesamten Haus großformatige und pflegeleichte Holzdekor-Fliesen, zusätzliche Wandheizung im Bad, Bäder raumhoch mit weißen 3-D-Fliesen, ebenerdige Dusche 160x100cm mit zusätzlicher hoher Thermostat-Kopfbrause und Wasserfalldusche und LED-Beleuchtung, 100x100cm Runddusche in der Einlieger-Wohnung, Duschabtrennung in Echtglas, Spülrandlose Hänge-WC, Bidet, Doppelwaschtisch mit Spiegelschrank und zusätzlichen Badschränken, hohe Waschtisch-Armaturen, beim Grundriss wurde ein besonderer Augenmerk auf die Alltagsauglichkeit und kurzen Wegen gelegt, Terasse/Wintergarten direkt von der Küche zu begehen, zusätzliche Einbauschränke mit Spülbecken in der Speis, Besonders exklusive und hochwertige grifflose Nolte-Einbauküche in U-Form, mit sehr hochwertigen Studio-Line-Geräten von Bosch/Siemens, 90cm-Induktionskochfeld mit 5 Kochstellen und PowerBoost-Funktion, Siemens-Dampf-Backofen mit Temperatursensor und Pizzastufe, zweiter Siemens-Backofen mit Mikrowelle, Pizzastufe und Grillfunktion, Siemens-Geschirrspüler mit Zeolith Technologie, Siemens-Abzugshaube.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung, edle und doch sehr praktische Bäder, viele großzügige Einbauschränke mit Auszügen, Esstisch direkt an der Einbauküche, zusätzliche LED-Einbaustrahler in der Küche, das Haus wurde in besonders hochwertiger Qualität von einer österreichischen und namhaften Firma erstellt. Auf Wunsch teilmöbliert mit vielen Einbauschränken.

Ankommen und sich sofort wohlfühlen!!! Eine Oase der Ruhe und Erholung. Durch die Einliegerwohnung eröffnen sich auch vielfältige Möglichkeiten für Selbstständige. Glasfaseranschluss im Haus!!! Im sehr großzügigen und kaum einsehbaren Garten ist sehr viel Platz für die unterschiedlichsten Möglichkeiten! Ideal für Kind, Haustier, Poolbau u.v.a.m., Die Genehmigung für den später geplanten Wintergarten ist erteilt und kann noch verwirklicht werden.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Die Angabe der Wohnfläche erfolgte nach der Berechnung des Planungsbüros, laut Bauantrag und ist incl. dem später mal geplante Wintergarten angegeben.

## **Lage**

Es befindet sich in einer sehr ruhigen Lage mit viel Privatsphäre. Gleich am Ortseingang gelegen und sehr leicht erreichbar. Mit sehr großzügiger Einfahrt, Carport und Doppelgarage.

Nur ca. 25 Min von Bamberg, Fernblick, kaum einsehbar, Kindergarten um die Ecke, Edeka 3 Min entfernt, Aldi/Lidl, Rewe, Norma, Baumarkt, Hallenbad und Freibad, Ärzte/Apotheken, weiterführende Schulen usw nur ca. 12 Min. entfernt, zur Obermain-Therme mit Kurpark ca. 30 Min.,

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie

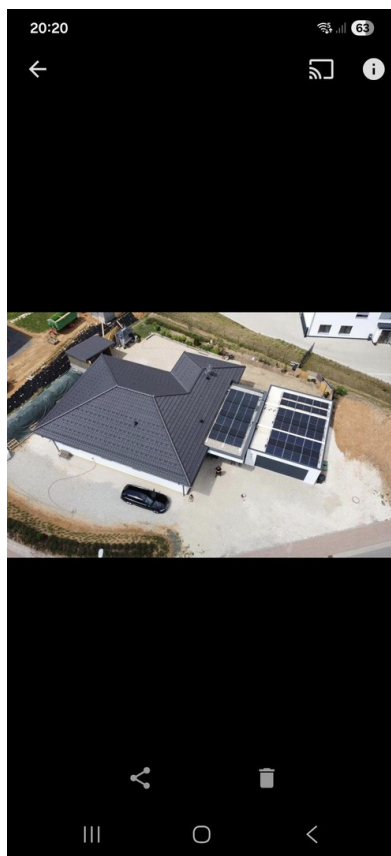


Süd-West-Ansicht

# Exposé - Galerie



Süd-Ost-Ansicht



Winkelbungalow mit PV-Anlage

# Exposé - Galerie



Garagen und Obstbäume



Terrasse, mögl als Wintergarten

# Exposé - Galerie



Fernblick



Sonnenuntergang von Terasse

# Exposé - Galerie



Nolte Wohn-Küche mit Tisch



Grifflose Einbauküche

# Exposé - Galerie



Küchenspüle mit Glasrückwand



Unterschranke mit Schubkästen

# Exposé - Galerie



Großer Arbeitsplatz



zweite Küchenzeile in Speise

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ess- Wohnzimmer, Schiebetüren

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Hauptbad mit Doppelwaschtisch

# Exposé - Galerie



Hauptbad bodengleiche Dusche



Hauptbad WC u Bidet

# Exposé - Galerie



Hauptbad WC



Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Elg-Whg Dusche u Waschtisch

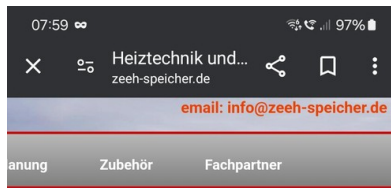


Elg-Whg WC



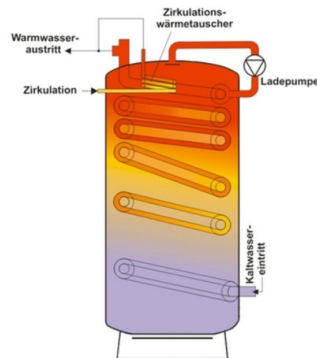
Haustechnik

# Exposé - Galerie



## Der Zirkulationswärmetauscher

Zirkulationswärmetauscher zur Deckung großer Zirkulationsverlust  
eingelagert im heißesten Teil des Speichers und Entnahme der  
Energie ohne Zerstörung der Schichtung.  
Desinfektion des Verteilnetzes mit 70°C möglich.



Hocheffizienzspeicher

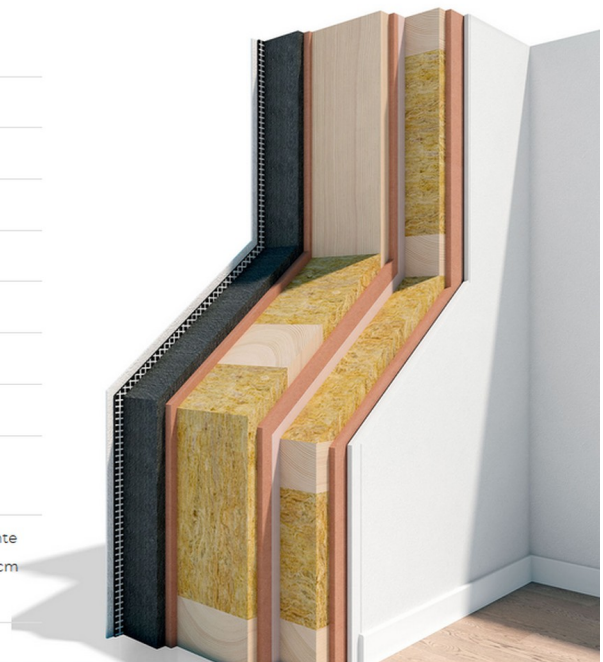
411mm

GESAMTWANDSTÄRKE

0,11W/(m<sup>2</sup>·K)

WÄRMEDURCHGANGSKOEFFIZIENT (U<sub>m</sub>)

01 Edelputz (Silikonhartz)	ja
02 Bewehrungsgrund mit Textilglasgewebe	ja
03 Fassadenwärmedämmplatte	EPS-F Plus
04 Holzwerkstoffplatte p5	ja
05 Holzrahmenfachwerk, 180mm Wärmedämmung	Mineralwolle
06 Holzwerkstoffplatte p5	ja
07 Dampfbremse	PAE-Folie
08 Holzrahmen-Installationsschacht, 80mm Wärmedämmung	Mineralwolle
09 Holzwerkstoffplatte p5	Optional Variante "Plus" mit 41.8cm Wandstärke
10 Naturgips-Feuerschutzplatte	ja



Extra dicke Außenwände

# Exposé - Grundrisse



Grundriss