

EXKLUSIVES NEUBAU EINFAMILIENHAUS IN OBERBEXBACH

Fix und Fertig inkl. gesamter Außenanlage. Einziehen und wohlfühlen! Unser modernes Einfamilienhaus liegt in Oberbexbach, einem ruhigen Stadtteil von Bexbach und bietet ausreichend Raum zur persönlichen Entfaltung und Gestaltung von Wohnideen. Das Haus liegt in einer idyllischen Umgebung in einer wenig befahrenen Straße. Hier bieten sich sämtliche Möglichkeiten, den Traum vom stadtnahen Wohnen im Grünen zu verwirklichen. Exklusive, hochwertige Materialien und ein raffiniertes Raumkonzept machen aus dem Haus etwas ganz Besonderes.

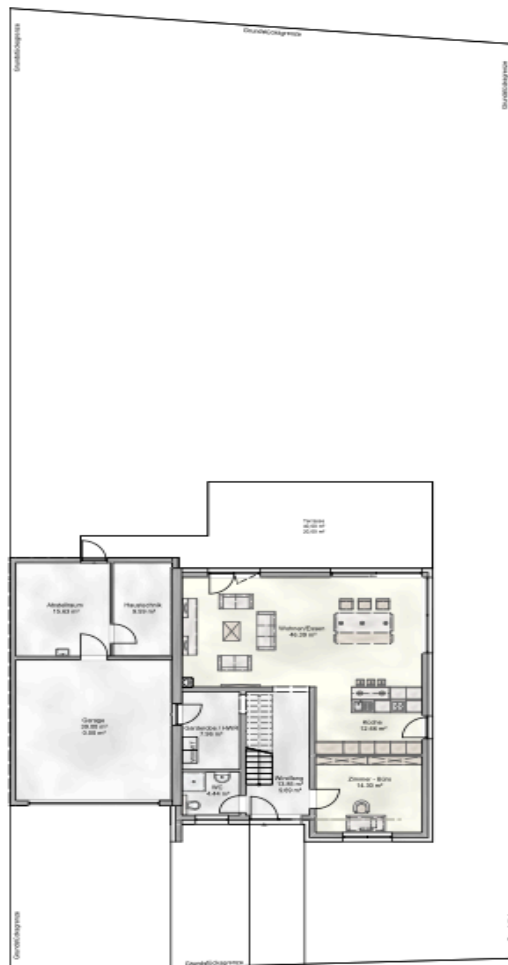
VORTEILE

- Ruhige und sichere Lage in wenig befahrener Straße
- Direkte Wege ins Grüne
- Großer, schön geschnittener Garten mit großer Terrasse
- Süd-Ausrichtung
- Ideal für Familien mit Kindern sowie Haustierhalter
- Hochwertiger Energiestandard
- Effiziente Wärmepumpe der Firma Viessmann
- Verarbeitung hochwertiger Materialien

Wohnfläche	250,58 m ²
Grundstücksfläche	841 m ²
Baujahr	2023
Energieausweis	vorhanden – ehemals KfW 55 Standard
Endenergiebedarf	28 kWh
Energieeffizienzklasse	A+
Außenwände	24cm Mauerwerk 18cm Wärmedämmverbundsystem
Dach	Satteldach mit Dachstein in anthrazit Zwischensparrendämmung lt. Energieausweis
Fenster	3-fach-Verglasung, Profil Kömmerling 76 Außen anthrazit & innen weiß Elektrische Rollläden

Heizung	Raffstores im Wohn-/Essbereich inkl. Küche Luft-Wasser-Wärmepumpe der Firma Viessmann Fußbodenheizung im EG und OG Dachstudio mit Heizkörpern
Sanitärausstattung	Moderne und hochwertige Sanitärausstattung Duschen in allen Bädern bodengleich
Treppe EG-Studio	Stahlbetontreppe mit Stufen aus Holz in faltwerkoptik
Schornstein	zum Anschluss eines Ofens
Dachstudio	ausgebaut
Alarmanlage	Firma Secall

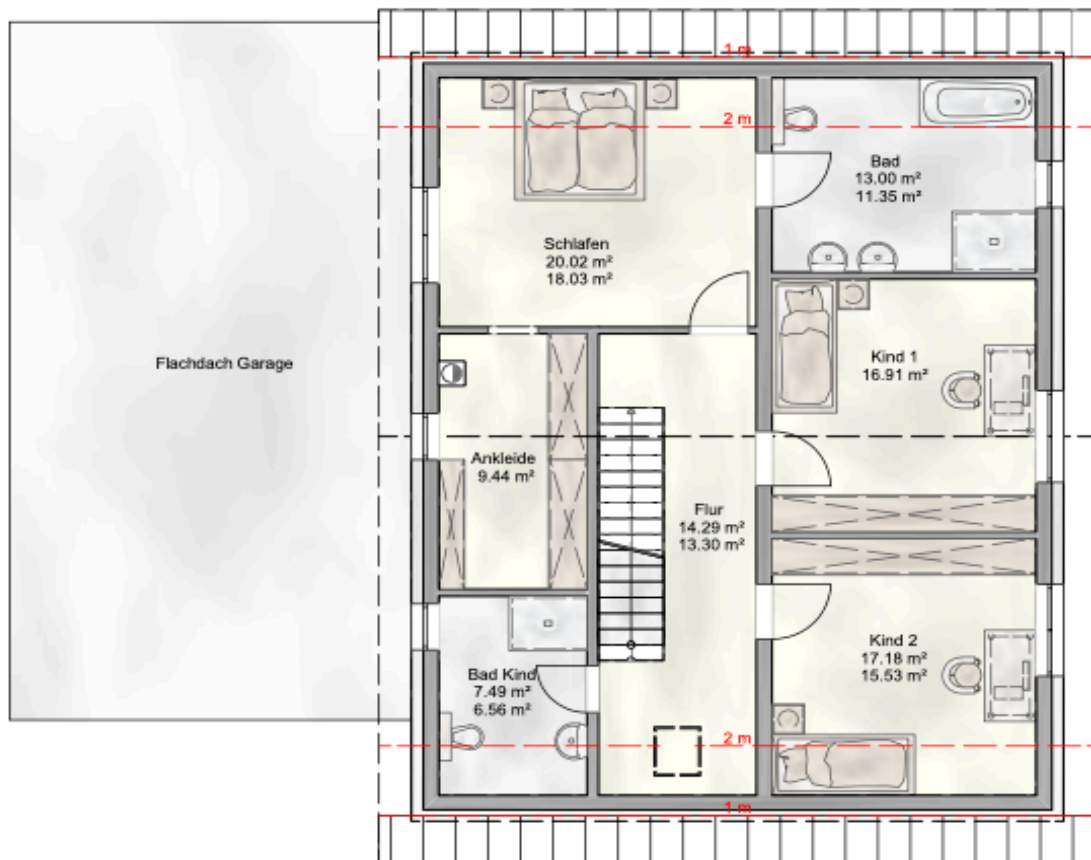
Grundriss mit Grundstück // Grundstücksgröße 841 m²



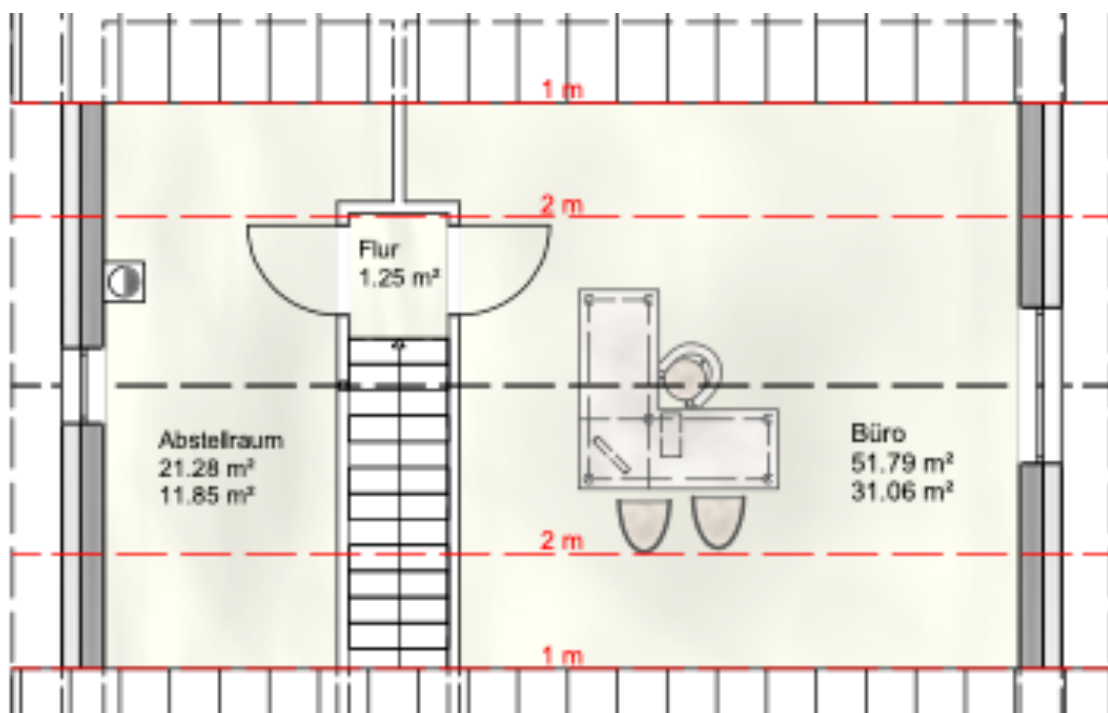
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachstudio



Flächenberechnung – Rohbaumaße

Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Wohnen / Essen	46,39 m2
Küche	12,66 m2
Zimmer-Büro	14,30 m2
Schlafzimmer	18,03 m2
Kinderzimmer 1	16,91 m2
Kinderzimmer 2	15,53 m2
Dachstudio	31,06 m2

Gäste Bad	4,44 m2
Garderboe / HWR	7,96 m2
Windfang	9,69 m2
Masterbad	11,35 m2
Ankleide	9,44 m2
Kinder Bad	6,42 m2
Flur OG	13,30 m2
Gästezimmer	11,85 m2
Flur Dachstudio	1,25 m2

230,58 m2

Terrasse (40,00m2 / 2)	20,00 m2
------------------------	----------

Flächen gesamt 250,58 m2

Garage	39,00 m2
Abstellraum	15,63 m2
Haustechnik	9,59 m2