

Exposé

Einfamilienhaus in Brackenheim

Repräsentatives Einfamilienhaus mit speziellen Besonderheiten (PROVISIONSFREI)



Objekt-Nr. OM-308982

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

74336 Brackenheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	992,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	187,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	298,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einmalig seltene Gelegenheit: Einziehen und Wohlfühlen ohne Baustress!

Das bietet dieses Einfamilienhaus mit seinen vielen Besonderheiten, welches auf dem Markt einzigartig ist. Des Weiteren wird hier Sicherheit groß geschrieben.

Auf einer Grundstücksfläche von 992 qm wurde neben dem durchdachten Einfamilienhaus ein Idyll erschaffen, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier finden Sie alles, was das Herz über die Jahreszeiten begehrt.

Hinter dem zentral auf dem Grundstück platzierten Pool mit Wärmepumpe, der im Sommer für Abkühlung sorgt, befindet sich eine Fass-Sauna mit Holzofen, die an kühleren Tagen das Gemüt erwärmt. Neben der Sauna steht eine Grillhütte, mit einer weiteren Besonderheit: einen Holzbackofen. Dieser lädt zu gemütlichen Pizza- oder Flammkuchen-Abende ein.

Die Doppelgarage bietet 2 große Stellplätze, weitere Stellplätze befinden sich im Hof.

Hinter und neben dem Haus befinden sich zwei Gemüsebeete und ein kleines Gewächshaus, hier kann nach Herzenslust und Laune gegärtnert werden.

Das Grundstück betritt man durch das elektrisch gesteuerte Schiebetor. Besucher kündigen sich über die Sprechanlage am Tor an, welche eine Kamera besitzt. Via App kann der Besuch dann empfangen und das Tor geöffnet werden. Fremde Personen müssen nicht über das Grundstück laufen, um an der Haustür zu klingeln.

Durch die Haustür betritt man den Flur. Vorbei an der großzügigen Garderobe und dem praktischen Gästebad liegt am Ende des Flurs das gemütliche Gästezimmer.

Wohnzimmer, Esszimmer und Küche bilden einen offenen Bereich. Die Küche besitzt überdurchschnittlich große Arbeitsflächen und ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet. Direkt angrenzend befindet sich die Speisekammer. Vom Essbereich aus gelangt man auf die Terrasse. Das Wohnzimmer besitzt als besonders Augenmerk einen Kamin mit 3-seitiger Glasfront. Gemütliche Stunden lassen sich hier vor dem knisternden Kaminfeuer verbringen. Auf dem Sofa sitzend schaut man durch das Kaminfeuer in den Garten, wo ein kleines Vogelfutterhäuschen in den Wintermonaten für ein interessantes Spektakel sorgt.

Im Treppenhaus befindet sich ein weiteres Highlight des Hauses: ein ca. 4mx2m großes Fenster. Dieses ermöglicht am Fuße der Treppe einen direkten Blick in den Himmel.

Vom oberen Flur gelangt man zur linken in die 2 hellen Kinderzimmer und am Ende befindet sich das Büro. Dieses grenzt an das Schlafzimmer. Das derzeitige Büro besticht durch ein 2mx2m großes Fenster Richtung Süden. Der Blick geht von hier aus über den Garten und uneingeschränkt weiter in Richtung Stromberg und den Michaelsberg mit seinen Weinreben. Sollten einem während der Arbeit am Monitor irgendwann die Augen schwer werden gibt es keine schönere Abwechslung als der Blick in diese Ferne. Solch eine Aussicht können die wenigsten im Home Office genießen.

Vom Schlafzimmer aus gelangt man über eine Schiebetür in die Ankleide und über eine weitere Schiebetür in das Badezimmer. Das geräumige Badezimmer im OG birgt weitere Highlights. Von hier aus führt der Wäscheschacht direkt in den Keller zur Waschmaschine. Unter dem Dachflächenfenster befindet sich eine große Badewanne. Dieses sorgt beim entspannten Baden für einen Blick in den Himmel.

Geht man nun vom Flur OG die Treppe runter in den Keller gelangt man dort vom Flur UG aus in alle Räume des Kellers. Auf der linken Seite kommt als erstes die Werkstatt. Diese besitzt eine weitere Ausgangstür. Einen Raum weiter befindet sich der Hobbyraum. Weiter im Uhrzeigersinn kommt ein kleiner Abstellraum. Danach folgt der Tresorraum, welcher für Jäger, Sportschützen und Sammler hoch interessant ist. Dieser kann auch als Panikraum genutzt werden. Gesichert wird dieser Raum mit einer Tresortür der Klasse 1. Der letzte Raum auf unserer Reise ist der Technik-Raum.

Ausstattung

- Komplett eingezäuntes Grundstück

- Große, überdachte Terrasse mit funkferngesteuerter Markise und dimmbaren Lichtern
- Pool (5m Durchmesser, 1,5m tief) mit Wärmepumpe zur Verlängerung der Badesaison
- Grillhütte mit Holzbackofen (vom Ofenbauer gebaut), Licht und Strom
- Fass-Sauna über Holzofen beheizt mit Vorraum und 2 großen Liegeflächen im Hauptraum (Rückwand besteht zur Hälfte aus Glas und ermöglicht Blick ins Grüne)
- Doppelgarage und weitere Stellplätze auf dem Grundstück
- 2 große Gemüsebeete und ein Gewächshaus
- Elektrisches Hoftor via Funkfernbedienung und App bedienbar
- Gegensprechanlage mit Kamera direkt am Hoftor
- Gästebad mit Dusche
- Alle Schlafzimmer, Wohnzimmer, Büro und Hobbyraum besitzen einen LAN-Anschluss
- Erhöhte Decke auf 2,66m im EG und OG, Kniestock im OG 1,80m
- Der zentral gelegene Flur im EG besitzt unter dem Sturz eine Verstärkung im Fußboden, sodass hier ein großes Aquarium stehen kann
- Küche mit sehr großen Arbeitsflächen, hochwertigen Einbaugeräte und Steckdosen in allen Ecken
- Geräumige Speisekammer direkt neben der Küche
- Großes Eckerkerfenster in der Küche mit in den Scheiben verlaufenden Jalousien
- Das gesamte EG besitzt keine Stufen, weder zum Garten noch zur Haustür rein
- Stahlwangen-Podest-Treppe mit Glas-Geländer und Handlauf aus Edelstahl
- Das offene, lichtdurchflutete Treppenhaus mit großen Wandflächen bieten platz für überdurchschnittlich große Bilder oder jagdliche Trophäen
- Überdurchschnittlich großes Fenster im Treppenhaus (4m x 2m)
- Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
- Große Fensterflächen um den Weitblick zu genießen
- Büro mit sehr schönem Blick zum Michaelsberg, Funkturm und in die Weinberge
- Sehr helles, großes Tageslicht-Bad im OG mit großer Badewanne und Blick durch das Dachflächenfenster in den Himmel
- Wäscheschacht, der vom OG Bad direkt neben der Waschmaschine im UG endet
- Werkstatt mit Starkstromanschluss, Waschbecken und Tür nach draußen
- Sicherheitsraum mit Tresortür Widerstandsgrad 1 ideal für Jäger, Sportschützen oder Sammler von wertvollen Gegenständen der auch als Panikraum dienen kann
- alle Fenster sind abschließbar (EG und OG), Fenster im Keller sind alle vergittert.

Loxone:

- Hausautomation von Loxone (Licht, Beschattung, vernetzte Rauchmelder) über App steuerbar
- Belegung der Schalter für Licht und Beschattung individuell möglich
- 12 Vernetzte Rauchmelder, die im Alarmfall über die Loxone-App informieren und ein Notfallszenario in Form von Lichter einschalten und öffnen der Jalousien einleiten

Proxon:

- Proxon Wohlfühl-Klima-Heizung plus mit Luft-Luft-Wärmepumpe zum Heizen, Kühlen und Warmwasserbereitung
- Durch die kontinuierliche Umwälzung der Luft entsteht in den Räumen ein sehr angenehmes Klima. Stickige, feuchte Räume sucht man hier vergebens (Anlage entfeuchtet auch, gewünschte Raumluftfeuchte kann via App eingestellt werden)
- Besonderheit: Mit der Proxon Wohlfühl-Klima-Heizung plus ist auch eine Kühlung möglich
- Ein Pollenfilter in der Zuluft verringert die Belastung und sorgt vor allem bei Allergikern für Erleichterung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Diese Immobilie befindet sich in Meimsheim. Meimsheim ist ein Teilort der Theodor-Heuss Stadt Brackenheim und darf sich daher als Teil des wunderschönen Zabergäus zählen. Kindertagesstätten, Kindergärten und eine Grundschule sind innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen. Auch ein Sportverein mit großem Sportplatz, angrenzenden Spielplatz und verschiedene Gaststätten sowie ein Bäcker sind im Ort angesiedelt. Im Nachbarort Brackenheim findet man alle weiteren Geschäfte für das tägliche Leben, Ärzte, Apotheken, eine sehr schöne Altstadt und weitere Schulen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Blick aus der Vogelperspektive

Exposé - Galerie



Terrasse mit Blick in den Gart



Blick auf die Terrasse

Exposé - Galerie



Überdachter Sitzbereich



Auffahrt zum Haus

Exposé - Galerie



Alle oberen Ecken als Putzecke



Blick zur Haustür EG

Exposé - Galerie



Blick in den Flur EG



Gästebad im EG

Exposé - Galerie



Gästezimmer EG



Blick zur Küche

Exposé - Galerie



Großzügige Küche



Blick Küche in Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick vom Wohnzimmer

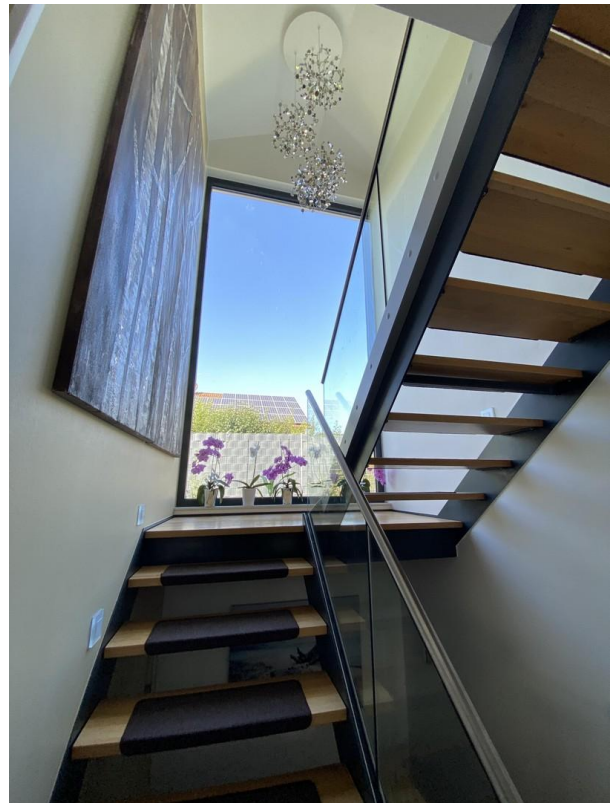
Exposé - Galerie



Blick zum Essbereich und Küche



Gemütliche Stunden am Kamin



Blick in den Himmel

Exposé - Galerie



Flur OG



Arbeitsbereich OG

Exposé - Galerie



Blick vom Arbeitsbereich aus



Aussicht vom Arbeitsbereich

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Blick zum Arbeitsbereich

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer OG



Blick von Ankleide zum Bad

Exposé - Galerie



Platz für die ganze Familie



Große Badewanne im Bad OG

Exposé - Galerie



Großzügiges Bad im OG



Blick in den Flur OG

Exposé - Galerie



Hobbyraum UG



Werkstatt im UG

Exposé - Galerie



Technikraum UG



Heizungssystem von Proxon

Exposé - Galerie



Blick in die Fass-Sauna



Holzbackofen in der Grillhütte

Exposé - Galerie

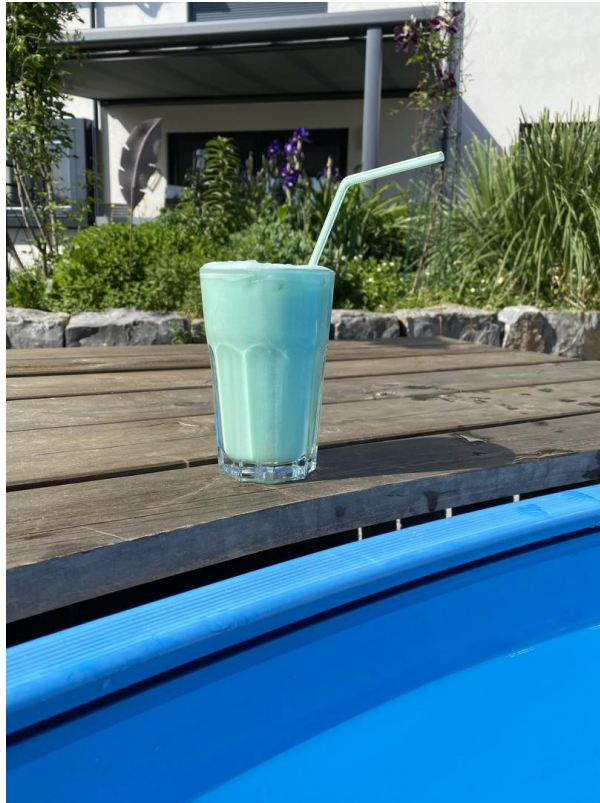


Blick in den Holzbackofen



Dank WP Wohlfühltemperatur

Exposé - Galerie

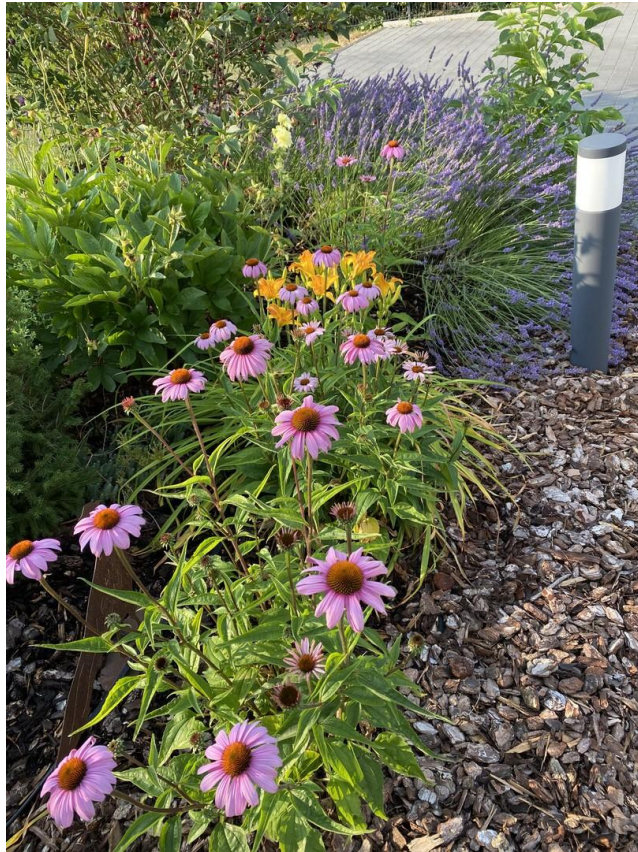


Swimmingpool im Swimmingpool



Blick vom Lieblingsplatz aus

Exposé - Galerie



Blumen säumen die Hofeinfahrt



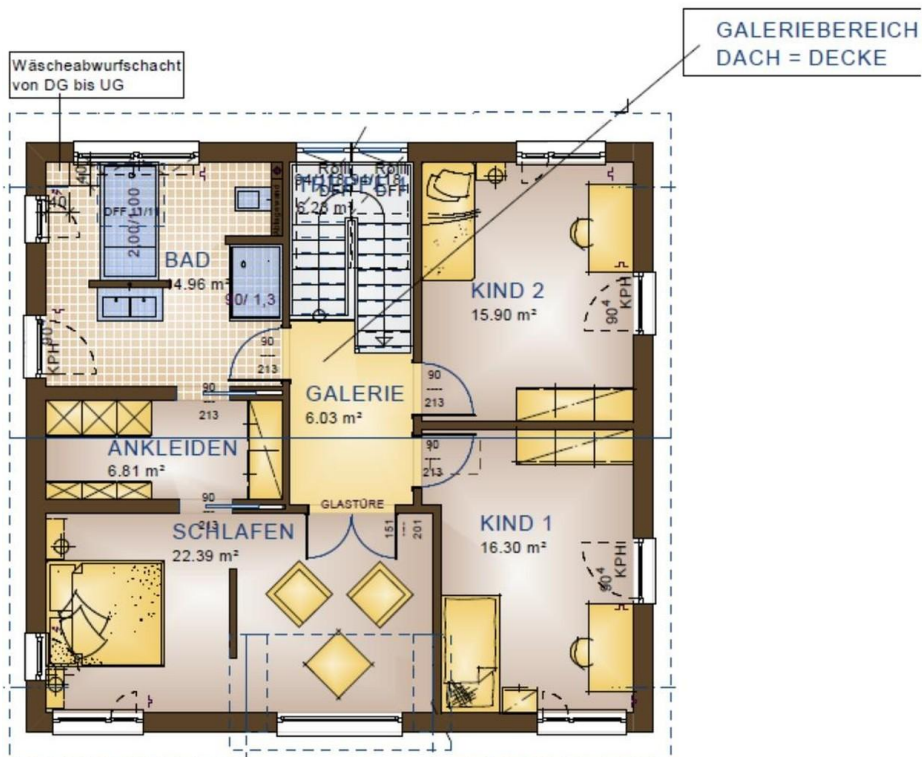
Gemüsebeet hinterm Haus

Exposé - Galerie

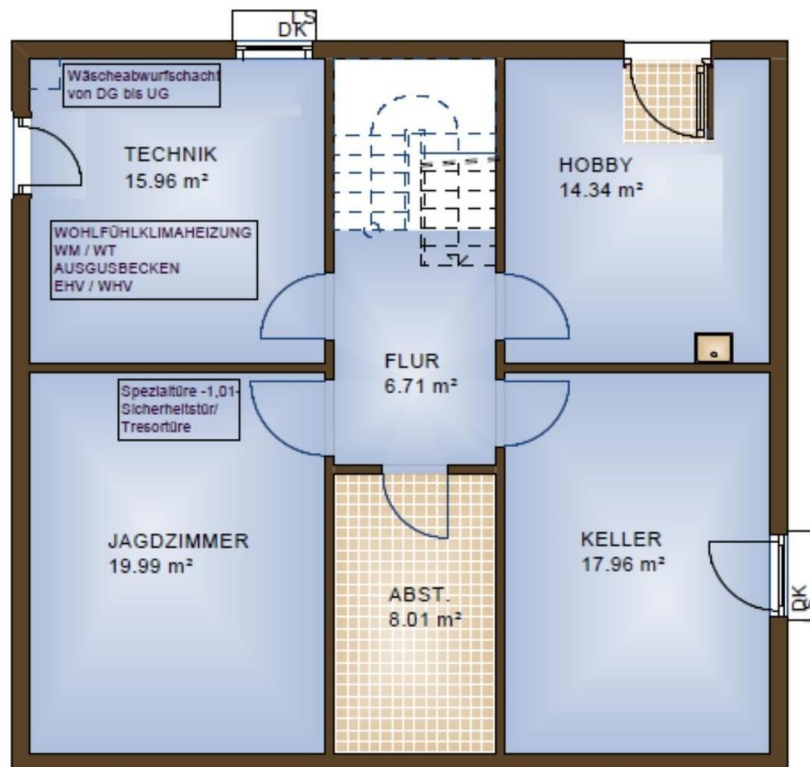


Gurken fühlen sich sehr wohl

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² BW-2017-001608789

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 21.12.2027

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Lauffener Straße 17, 74336 Brackenheim-Meimsheim		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2017		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	298 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik	Verwendung: Strom	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Bien-Zenker GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Oliver Möller
Am Distelrasen 2
36381 Schlüchtern

22.12.2017

Ausstellungsdatum

Dipl. Ing. (FH) Oliver Möller
Bien-Zenker GmbH
Am Distelrasen 2
36381 Schlüchtern, Tel. 054461/70-110

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

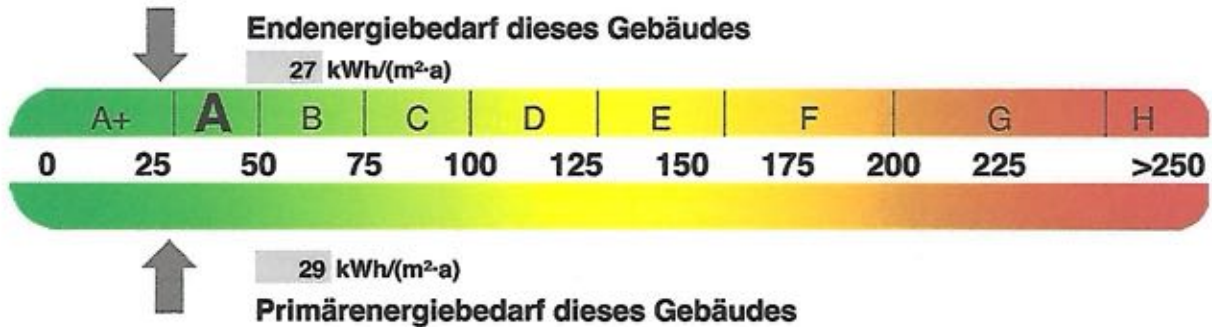
Registriernummer ² BW-2017-001608789

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 16 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 29 kWh/(m²-a) Anforderungswert 65 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T*

Ist-Wert 0,25 W/(m²-K) Anforderungswert 0,37 W/(m²-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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

27 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

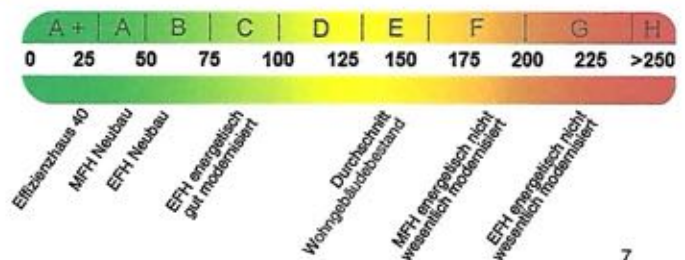
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 55,6 kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T*: 0,3 W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus