

# Exposé

## Einfamilienhaus in Untersiemau

### Erstbezug: Neubau Kfw-40-Plus-Einfamilienhaus mit EBK und PV-Anlage in Untersiemau



Objekt-Nr. OM-319692

### Einfamilienhaus

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:  
Christiane Bock

96253 Untersiemau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	678,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Erdgeschoss mit seinem großzügigen und offen konzipiertem Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück dieses Hauses. Die großflächigen, bodentiefen Fenster sorgen für einen lichtdurchfluteten Raum und schaffen eine Verbindung zwischen Innenraum und Garten. Auf dieser Etage befindet sich außerdem ein WC und ein separater Raum für die moderne Haustechnik sowie die Waschmaschine.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei helle Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, großzügigem Duschbereich und WC.

Die nachfolgenden Merkmale machen das Haus zu einem attraktiven Heim für Familien, die nach einem energieeffizienten und komfortablen Zuhause suchen:

- Niedrigenergiehaus mit dem KfW-40-Plus-Standard hat eine hervorragende Energieeffizienz
- Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 8,2 kWp und Speicher mit einer Kapazität von 5 kWh. Diese Anlage ermöglicht die Nutzung von Solarenergie zur Stromerzeugung und zur Speicherung für den späteren Verbrauch.
- Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Beheizung des Hauses und des Wassers. Diese Art von Wärmepumpe nutzt die Umgebungsluft als Wärmequelle.
- Lüftungsanlage mit kontrollierter Be- und Entlüftung und Wärmerückgewinnung, um ein angenehmes Raumklima bei gleichzeitiger Energieeffizienz sicherzustellen
- Fußbodenheizung für eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus
- Elektrische Rollläden für den sommerlichen Hitzeschutz sowie als Einbruchschutz
- Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Badewanne im Dachgeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Garage mit Platz für ein Fahrzeug sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor dem Haus
- Vorbereitung für den Anschluss einer Wallbox ist in der Garage
- Terrasse mit Wasser- und Stromanschluss für zusätzlichen Komfort im Außenbereich

Die Außenanlagen können durch den Käufer nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden. Eine Baugenehmigung für eine Pergola (4x6m) ist bereits vorhanden. Ein Carport kann genehmigungsfrei erbaut werden. Hochwertige Keramik-Terrassenplatten und Randleistensteine sind bereits vorhanden und im Kaufpreis inklusive.

## Ausstattung

Neu und hochwertig!

- hochwertige Nolte-Küche bestehend aus Küchenzeile und Kücheninsel mit Induktionsherd der Firma Bora, Siemens Spülmaschine und Kühl-/Gefrierkombination
- Kniestockhöhe: 1,50m
- Böden: Vinyl, Laminat, Fliesen
- Heizung: Fußbodenheizung
- Garage und zwei Außenstellplätze
- große Terrasse (ca. 46qm)
- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- PV-Anlage mit Batteriespeicher

- Automatische Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- elektrische Rollläden
- bodentiefe Fenster im ganzen Haus
- Dachboden als zusätzlicher Stauraum
- Wallbox-Vorbereitung
- LAN-Dosen in allen Zimmern
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Zisterne für Gartenwasser
- Außenwasserhahn
- zahlreiche Steckdosen im Innen- und Außenbereich

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Das Objekt liegt in einem ruhigen Neubaugebiet von Untersiemau im Ortsteil Scherneck. Direkt in Untersiemau finden Sie mehrere Einkaufsmöglichkeiten wie Netto und Rewe, Schulen und Kindergärten. In wenigen Minuten erreichen Sie den neueröffneten Kindergarten von Scherneck zu Fuß.

Sie wohnen naturnah am Feldrand mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten erreichen Sie ebenfalls im näheren Umkreis.

Über die naheliegende B4 und A73 haben sie eine ideale Anbindung an die Städte Coburg (ca. 10min) und Bamberg (30min).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Nolte Einbauküche



Nolte Einbauküche

# Exposé - Galerie



Nolte Einbauküche



Nolte Einbauküche

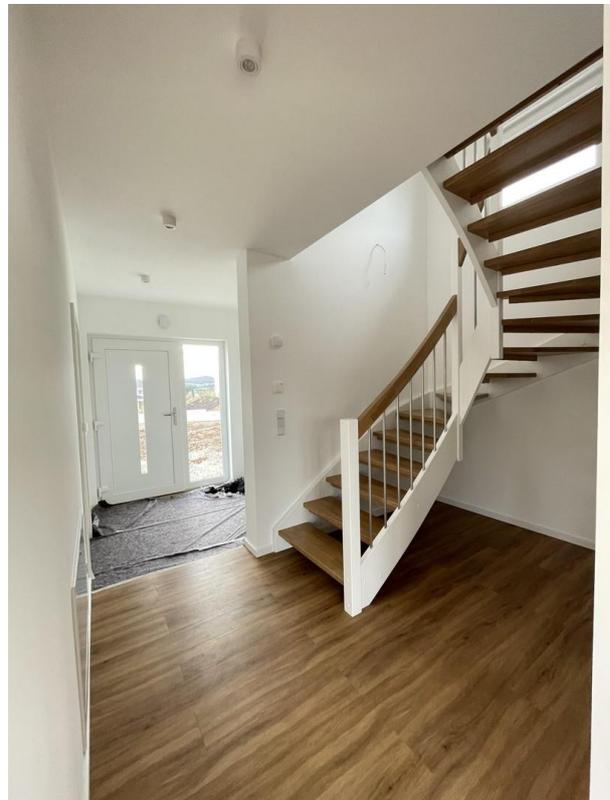
# Exposé - Galerie



Nolte Einbauküche



Gäste-WC



Flur Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Treppe

# Exposé - Galerie



Technikraum



Technikraum

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Zimmer 1 Obergeschoss

# Exposé - Galerie

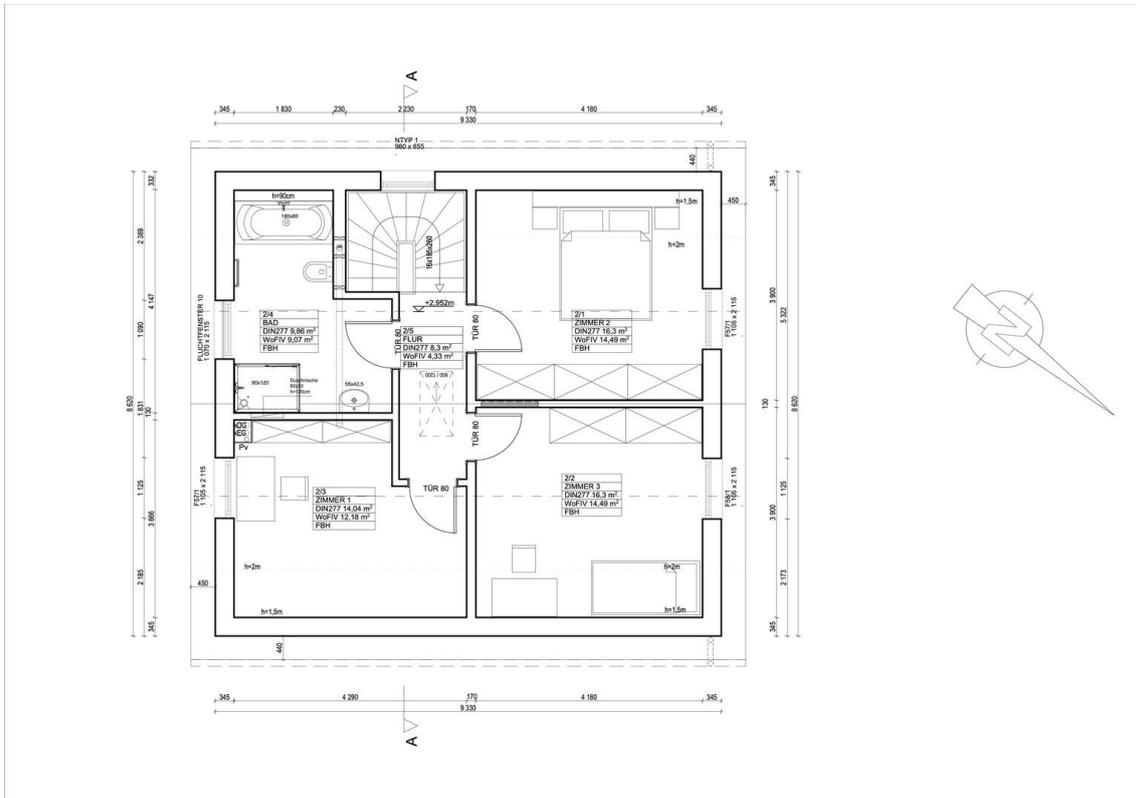
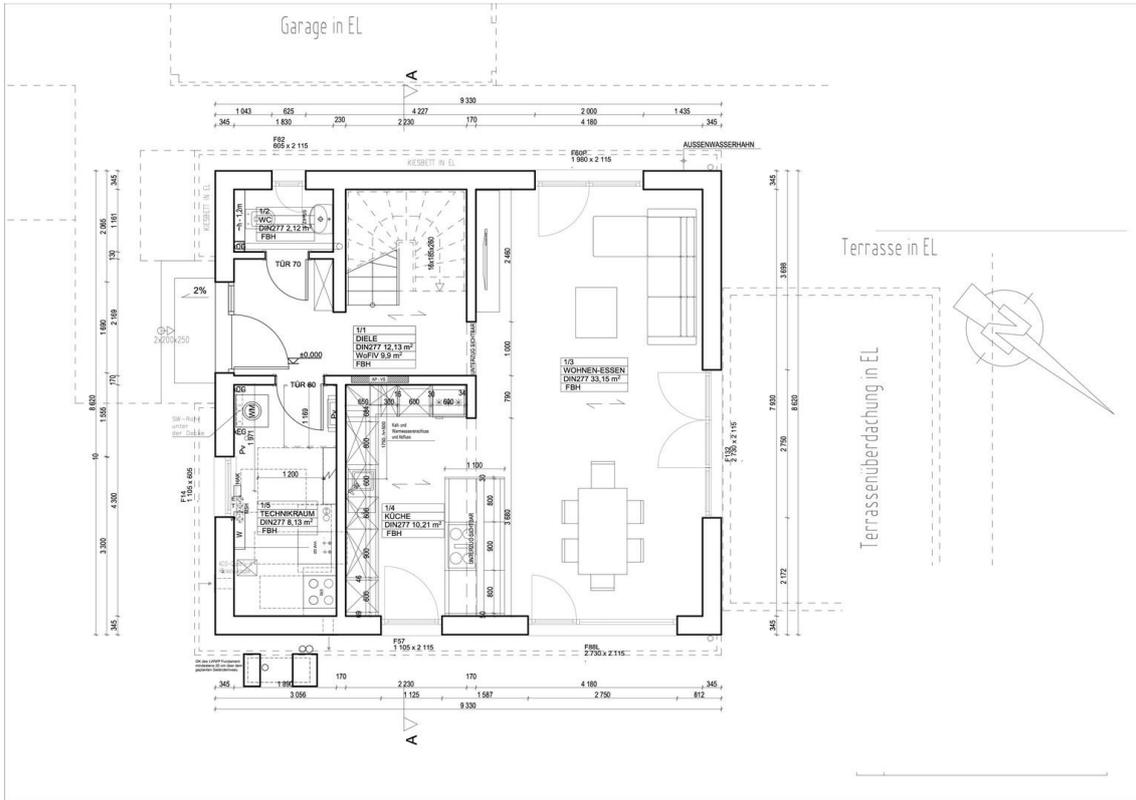


Zimmer 2 Obergeschoss



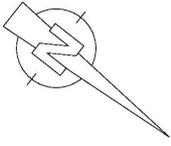
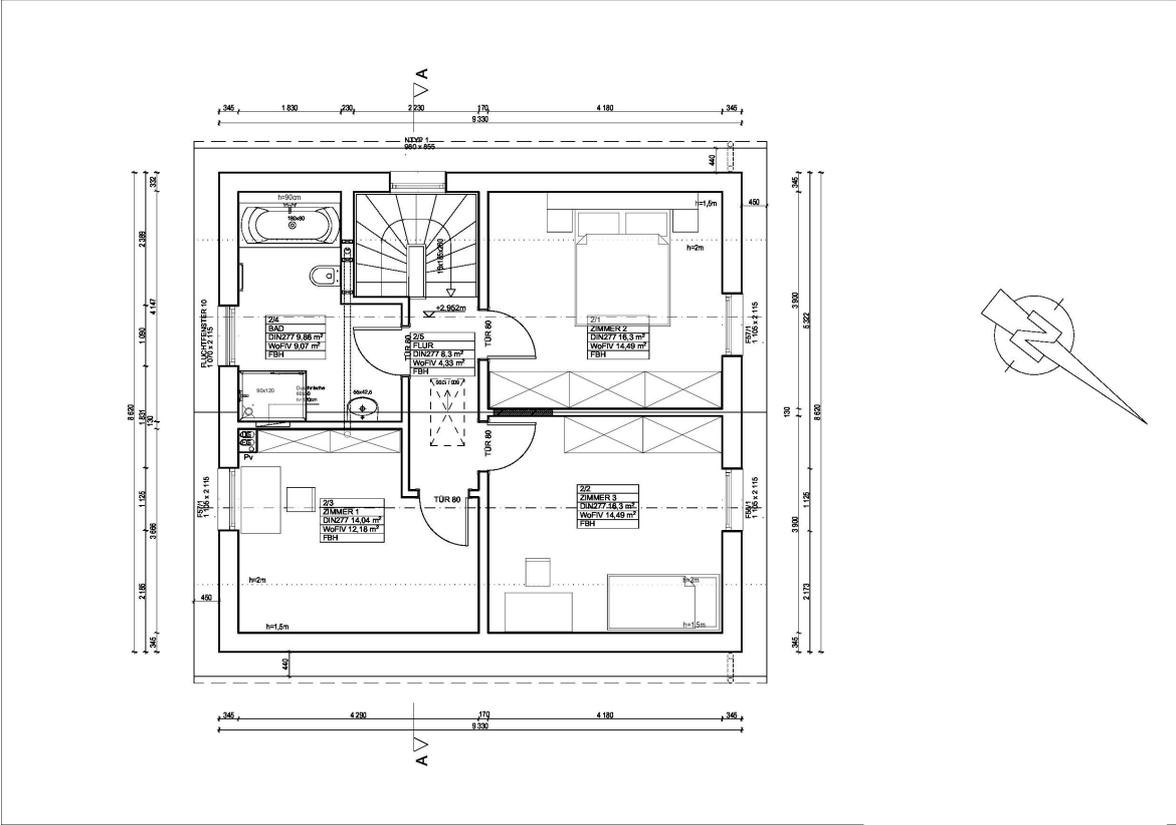
Zimmer 3 Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

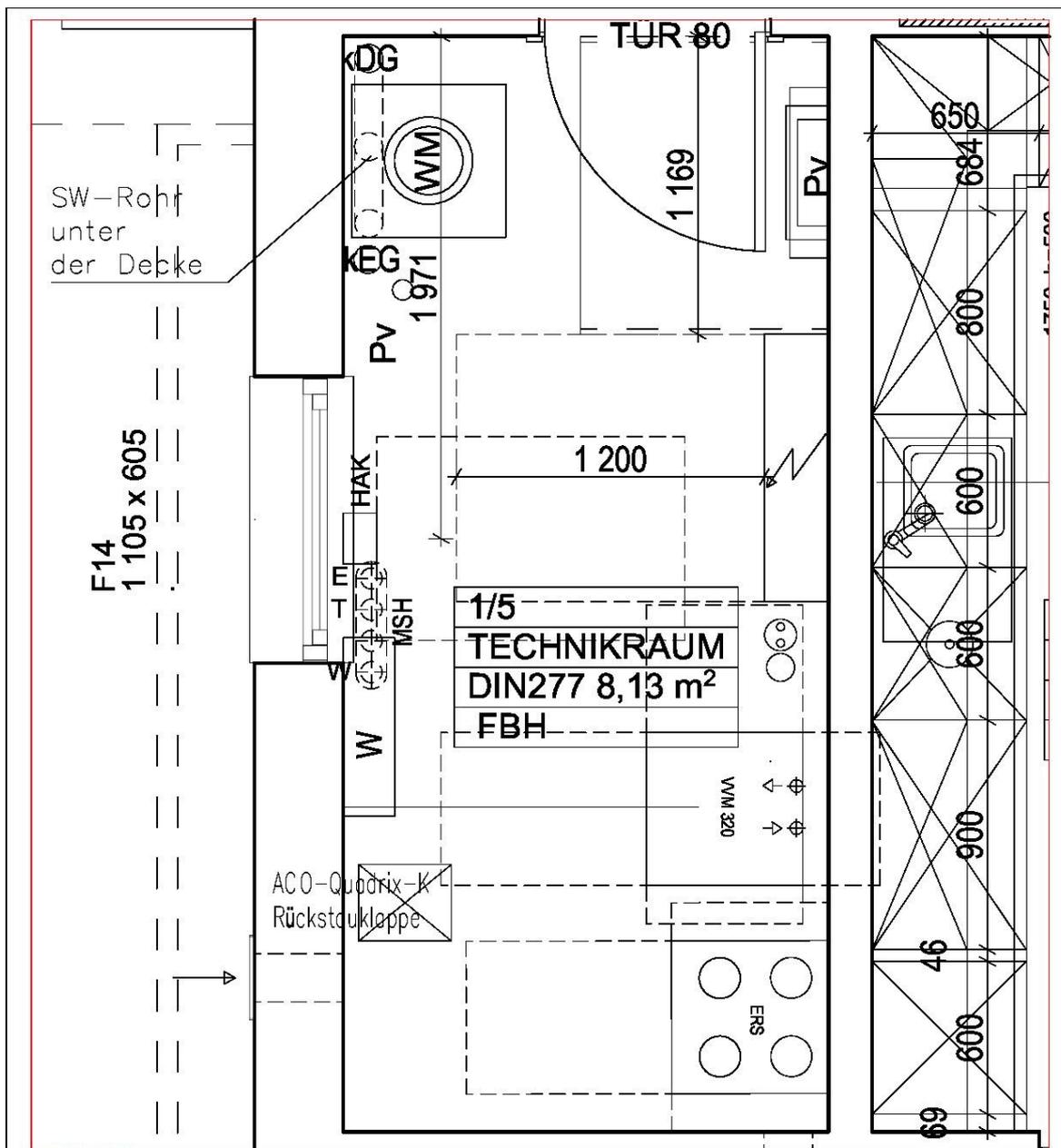




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



LEGENDE:

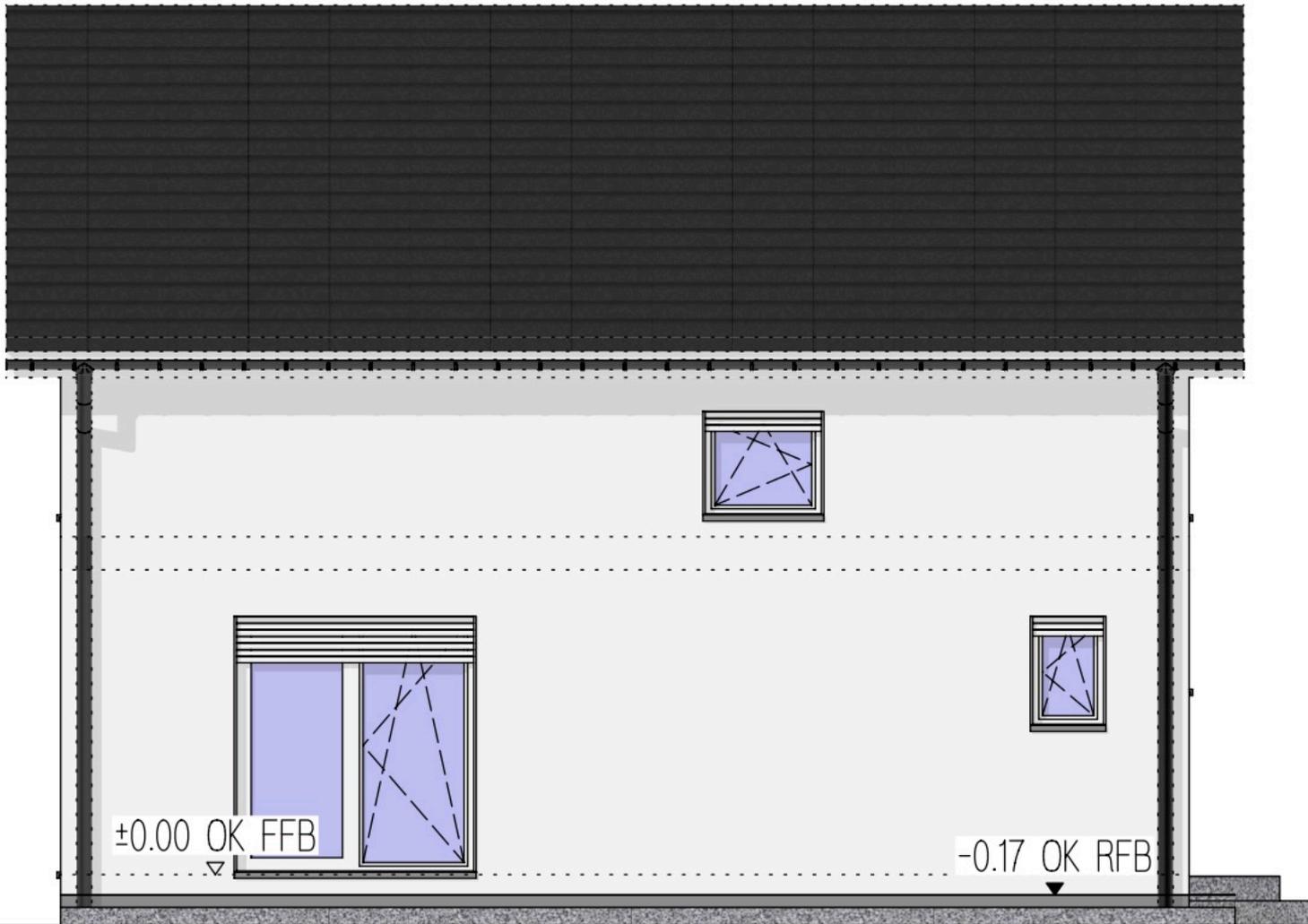
- W - WASSERANSCHLUSS
- E - ELEKTROANSCHLUSS
- T - TELEKOMANSCHLUSS

# Exposé - Anhänge

1. Grundstück
2. Hausansichten







3.62

3.62

4.34

4.34

Maßlinie f. Abstandsflächen

Maßlinie f. Abstandsflächen

±0.00 OK FFB

-0.17 OK RFB

