

Exposé

Bungalow in Dentlein

Moderner Bungalow, fast neu, energieeffizient und in ruhiger Lage. Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-327298

Bungalow

Verkauf: **519.000 €**

91599 Dentlein
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	852,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	131,76 m ²	Carports	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Dentlein!

Dieser gut durchdachte und energieeffiziente Bungalow bietet ein Wohnkonzept, das modernes Design mit höchstem Komfort und einer idyllischen Lage verbindet.

Auf 131 m² vereinen sich eine schöne Raumaufteilung und eine Ausstattung, die wenig Wünsche offenlässt. Von der maßgefertigten Einbauküche mit erstklassigen Geräten bis zur wohltuenden Fußbodenheizung im gesamten Haus – hier wurde an alles gedacht, um ein behagliches Zuhause zu schaffen.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kaminofen bietet eine gemütliche Atmosphäre für entspannte Stunden. Durch die große Terrassentür gelangen Sie in den Garten, der zum Erholen und Verweilen einlädt sowie Kinderspielgeräten Platz bietet.

Der Bungalow ist dadurch für Familien mit Kindern ebenso geeignet, wie für Paare oder ältere Menschen.

Ausstattung:

Massivbauweise

Wärmepumpe

Hauswasserfilter

Bad mit großer, bodengleicher Dusche, Badewanne und Geberit Dusch-WC

Gäste WC mit Dusche

barrierefreier Zugang

breite Innentüren

elektrische Rollläden

Glasfaseranschluss bereits im Haus(bis 1000er Übertragungsrate möglich)

LAN- und Sat-Anschlüsse in fast allen Räumen

Markenküche mit Siemens E-Geräten der Premium Serie

Kaminofen von Hark(Dauerbrand)

PV-Anlage 9090 kWp mit Speicher BYD 7,68 KWh

Not/Ersatzstromfunktion

Wallbox für E-Auto

Carport

zusätzlicher Stellplatz für Wohnmobil/PKW

Gartenhaus mit angeschlossener, überdachter Terrasse

Verfügbarkeit nach Absprache

Sollten wir mit all diesen Angaben Ihr Interesse an unserem Bungalow geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Nachricht.

Idealerweise haben Sie eine Finanzierbarkeit bereits im Vorfeld abgeklärt.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Dentlein am Forst ist ein Markt im Landkreis Ansbach in Mittelfranken und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Der Ort liegt etwa 8 km östlich von Feuchtwangen in einem walddreichen Gebiet.

Es gibt einen Allgemeinmediziner, einen Zahnarzt sowie eine Apotheke.

Grundschule und Kindergarten in kurzer, fußläufiger Entfernung.

Für die Versorgung steht ein kleines Lebensmittelgeschäft (mit Postfiliale) sowie ein Metzger zur Verfügung. Bei Beiden sind Backwaren erhältlich.

Supermärkte und Discounter finden Sie im ca. 8 Kilometer entfernten Feuchtwangen.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

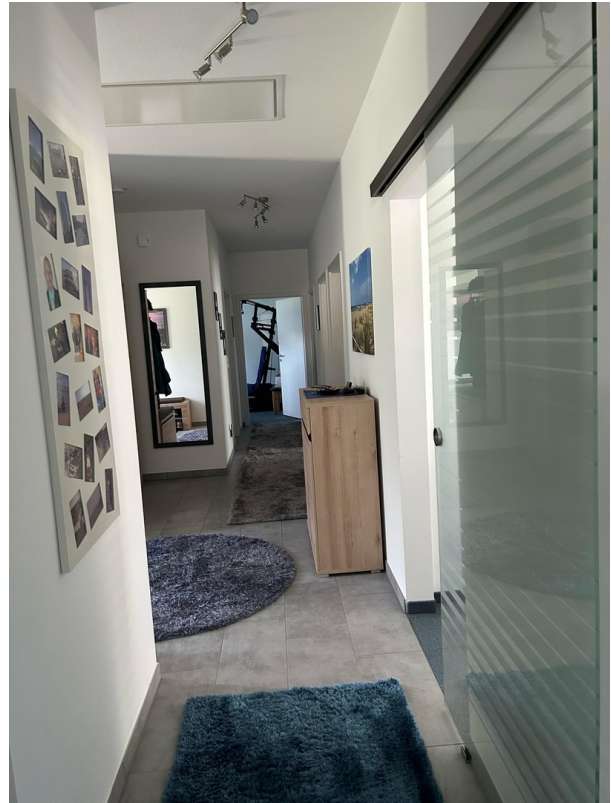


Süd/Westseite

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur/Wohnzimmertür



Essbereich Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kaminofen



Küche

Exposé - Galerie



Dusche Hauptbad



Hauptbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gästezimmer/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



3. Zimmer z.Zt. Sportzimmer

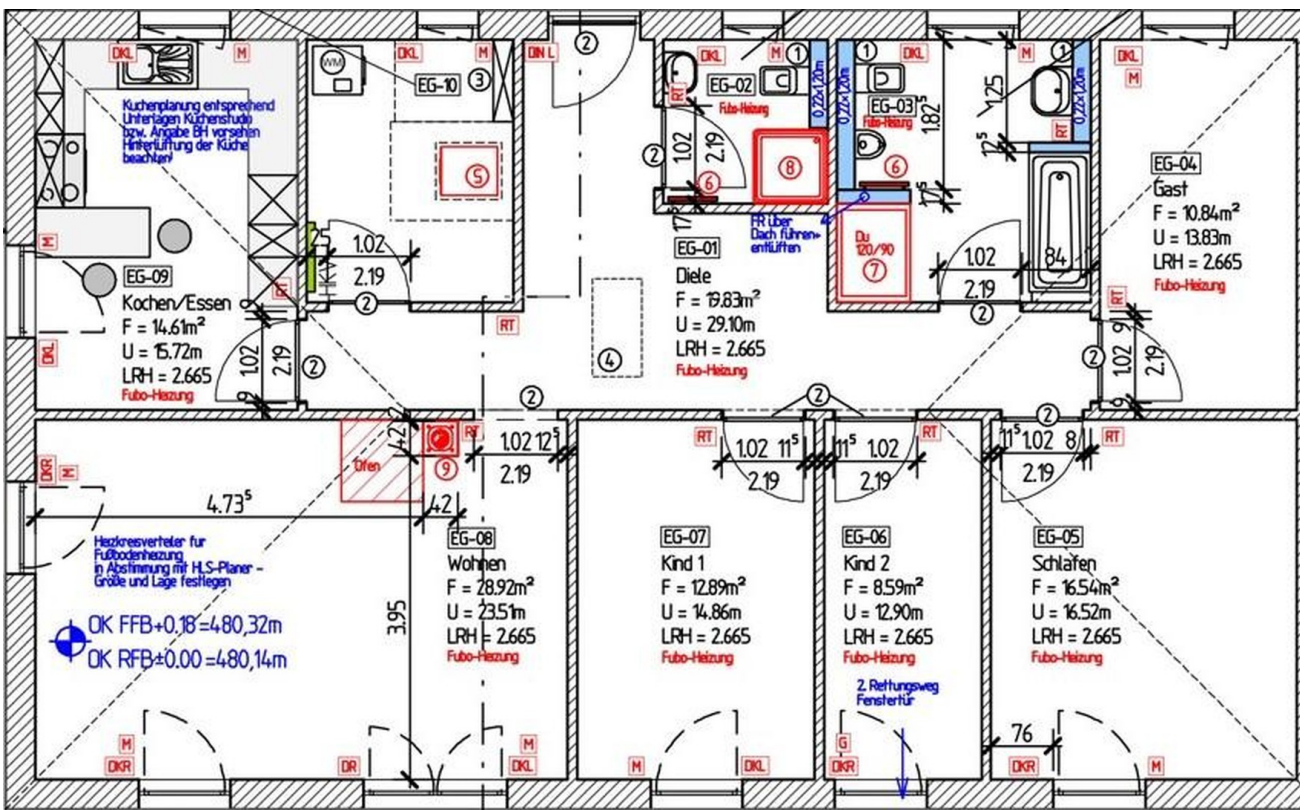


Gäste-WC mit Dusche



Gartenhaus mit 2. Terrasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

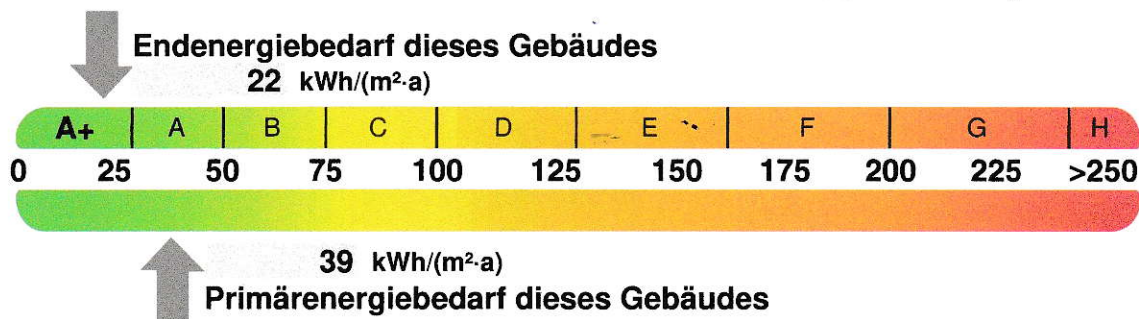
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2022-004235339

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 12,11 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 39 kWh/(m²·a) Anforderungswert 74 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,21 W/(m²·K) Anforderungswert 0,32 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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

22 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

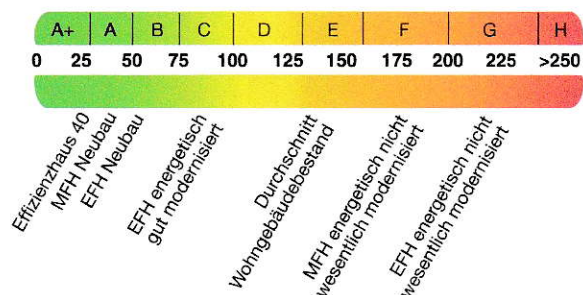
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	100 %	200 %
	%	%
Summe:	100 %	200 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG 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 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus