

MODERNES WOHLGLÜCK

Energieeffizientes Traumhaus mit Pool



mit 360-Grad-Rundgang

Objekt Nr. 2026-TK-2110

89349 Burtenbach



EXCELLENCE

Maklerhaus

www.excellence-maklerhaus.de

®

Lage

Mittlerweile leben in der Gemeinde Burtenbach knapp 3600 Menschen.

Neu zugezogene Bürger bekommen über Vereine schnell Anschluss und lernen somit schnell neue Bekannte und Freunde kennen. Ob Bäcker, Metzger, Grundschule, Kindergärten, Supermarkt ...bis hin zur Gastronomie, Kirche und Vereinen, bietet Ihnen dieser Ort für Jung und Alt eine intakte Gemeinschaft.

Die Autobahnauffahrt A8 Jettingen-Scheppach erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten. Dort steht einem Einkaufsbummel und dem kulturellen und gastronomischen Angebot nichts mehr im Weg.

Am westlichen Dorfeingang der Gemeinde befindet sich in idyllischer Naturlandschaft, ein wunderschön angelegter Badesee in parkähnlicher Umgebung.

Herzlich Willkommen sind Sie außerdem:

bei der Bambini Spielgruppe# der Bücherei# dem Musikverein# der Feuerwehr# dem Bund Naturschutz# dem TSV ... und vielem mehr.

Freuen Sie sich auf Ihr neues Zu Hause.



Objektbeschreibung

Willkommen an einem Ort, der modernes Wohnen neu definiert. Einen ersten Eindruck können Sie anhand unseres 360-Grad-Rundgangs gewinnen.

Dieses im Jahr 2021 erbaute Einfamilienhaus von Schwabenhaus vereint architektonische Klarheit, hochwertige Ausstattung und zukunftsweisende Technik auf eindrucksvolle Weise. Auf ca. 125 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 749 m² erwartet Sie ein Zuhause, das Komfort, Stil und Lebensqualität in perfekter Balance verbindet.

Modernes Wohnen mit Stil - Bereits beim Betreten spüren Sie das besondere Raumgefühl: Deckenhöhen von ca. 2,60 m schaffen ein offenes, luftiges Ambiente, das durch große, dreifach verglaste Fenster mit Tageslicht durchflutet wird. Die 5,5 Zimmer verteilen sich harmonisch und bieten Raum für Familie, Homeoffice oder individuelle Rückzugsorte. Hochwertige Vinylböden unterstreichen den modernen Charakter des Hauses und sorgen zugleich für eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Das Herzstück bildet die offen gestaltete Wohnküche in Top-Qualität – ein Ort der Begegnung. Hier verschmelzen Kochen, Genießen und Zusammensein zu einem Lebensmittelpunkt, der sowohl im Alltag als auch bei geselligen Abenden begeistert.

Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau - Als KfW-Effizienzhaus 40 überzeugt diese Immobilie nicht nur optisch, sondern auch energetisch. Mit einem ausgezeichneten Energiebedarf von nur 16,5 kWh/(m²-a) (Energieklasse A+) wohnen Sie hier besonders ressourcenschonend und zukunftssicher. Die hochwertige zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (System Proxon Serie FWT eco+) sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima – effizient, komfortabel und gesund. Moderne Bauweise, dreifach verglaste Fenster und durchdachte Technik schaffen ein Zuhause, das Nachhaltigkeit und Wohnkomfort selbstverständlich vereint.

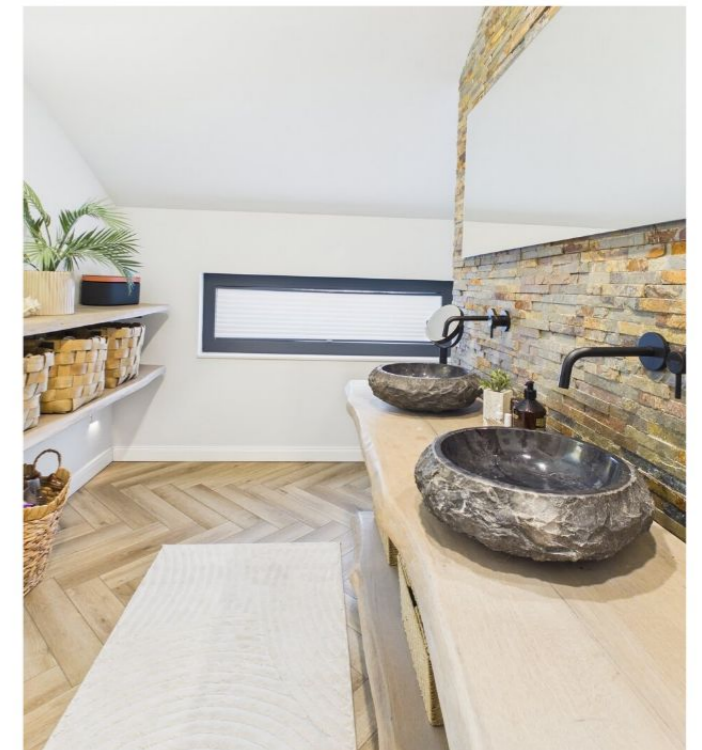
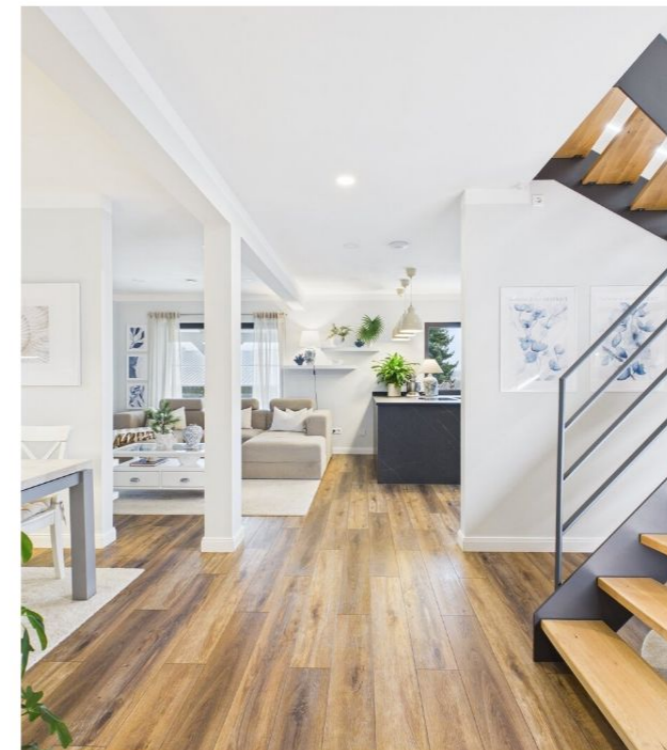
Ihr privates Gartenparadies - Das 749 m² große Grundstück präsentiert sich als liebevoll gestaltete Wohlfühl-Parade. Die großzügige, überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu langen Sommerabenden, entspannten Frühstücken oder geselligen Grillmomenten ein. Ein besonderes Highlight ist der Swimmingpool – Ihr persönlicher Rückzugsort an warmen Tagen. Umgeben von einer hochwertigen Außenanlage mit gepflegtem Kunstrasen entsteht ein harmonisches Gesamtbild, das Privatsphäre und Ästhetik perfekt verbindet.

Ein praktisches Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Geräte oder Freizeitutensilien. Der Doppelcarport mit komfortabler Stellfläche direkt vor dem Haus sowie eine sehr gute Internetverfügbarkeit und die hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität eines renommierten Herstellers tragen zu einer rundum gelungenen Atmosphäre bei.

Ein Zuhause mit Zukunft

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben. Modern, energieeffizient und mit viel Liebe zum Detail gestaltet, bietet es Paaren und Familien gleichermaßen ein stilvolles Zuhause mit langfristigem Mehrwert.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause vorstellen zu dürfen.



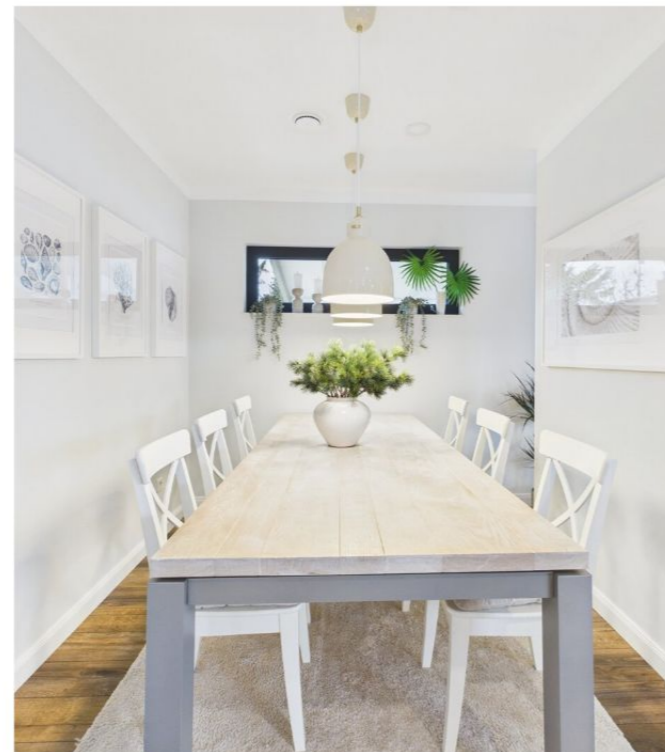




Daten und Fakten

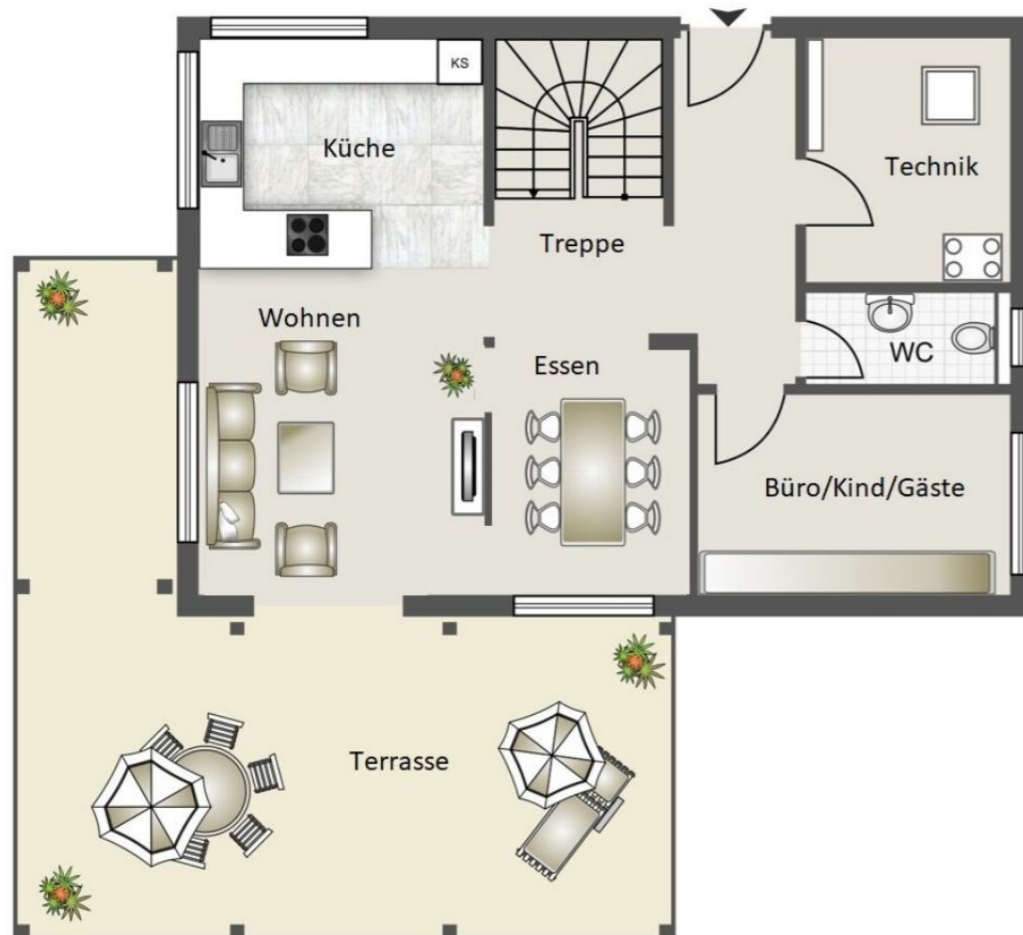
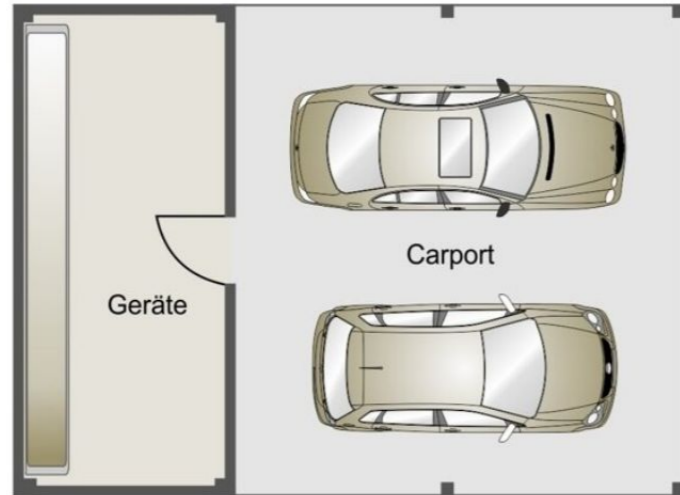
- # Baujahr 2021
- # Wohnfläche 125 m²
- # Grundstück 749 m²
- # Schwabenhaus
- # 5,5 Zimmer
- # hochwertige Vinylböden
- # Deckenhöhe ca. 2,60 m
- # 3fach-verglaste Fenster
- # KfW-Effizienzhaus 40
- # A+ Energiebedarf 16,5 kWh/(m²-a)
- # Hochwertige zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (System Proxon Serie FWT eco+)
- # Sehr gute Internetverfügbarkeit
- # Offene Wohnküche von Qualität
- # Große Terrasse mit Überdachung
- # Freisprechanlage
- # Swimmingpool
- # Hochwertige Außenanlage mit Kunstrasenteppich
- # Doppelcarport mit angrenzendem Gartenhaus

360-Grad-Rundgang



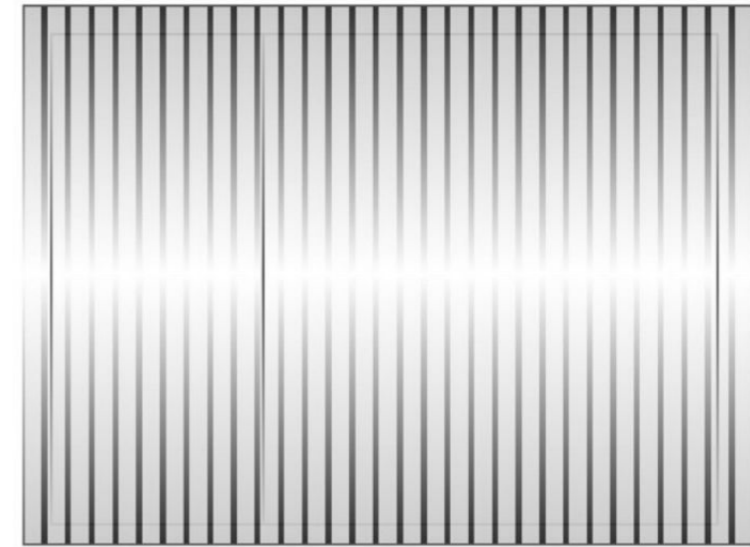
Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Dachgeschoss



Energieausweis



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2021-003683581
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 11 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 29,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 78,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,2 W/(m²·K) Anforderungswert 0,38 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]

16,5 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

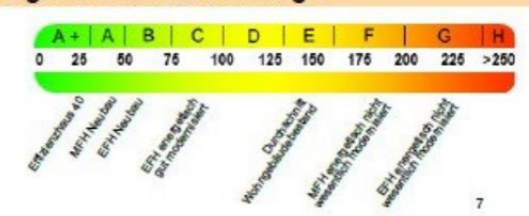
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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: 66,4 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0,32 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
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 18 Absatz 1 Satz 3 EnEV

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁵ nur bei Neubau

³ freiwillige Angabe

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ihr Ansprechpartner

Thorsten Kunder



EXCELLENCE
Maklerhaus

®

Thorsten Kunder

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Telefon: +49 8221-200540

Mobiltelefon: 0176.31 05 81 58

E-Mail: t.kunder@excellence-maklerhaus.de

Webseite: www.excellence-maklerhaus.de

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

