

Potenzialstarkes EFH! Naturnahes Wohnprojekt in der Fränkischen Schweiz

Objekt: 289 • Püttlach 17 • 91278 Pottenstein

169.000,00 Euro



Ihr Ansprechpartner

Fabian Stütz

Telefon – 0152 26322576

E-Mail – kontakt@fabian-stuetz-immobilien.de

Daten im Überblick

Immo Nr.	289
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Kauf
PLZ	91278
Ort	Pottenstein
Wohnfläche	Ca. 206 m ²
Grundstücksfläche	Ca. 800 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung	Holz
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Baujahr	1945
Zustand	Sanierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	H
Endenergieverbrauch	335,8 kWh/(qm*a)
Energieausweis gültig bis	06.05.2036
Baujahr laut Energieausweis	1945
Baujahr Wärmeerzeuger	2003
Wesentliche Energieträger	Holz
Kaufpreis	169.000,00 EUR
Käufer Provision	3,57%

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus in einer absoluten idyllischen Ortschaft Püttlach bei Pottenstein. Eingebettet in die malerische Landschaft der Fränkischen Schweiz eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit für Käufer, die naturnahes Wohnen mit viel Privatsphäre und Entwicklungspotenzial verbinden möchten.

Das Anwesen wurde ca. im Jahr 1945 in massiver Bauweise errichtet und bietet mit rund 206 m² Wohnfläche ausreichend Platz für eine große Familie oder individuelle Nutzungskonzepte. Das Haus befindet sich aktuell in einem sanierungsbedürftigen Zustand, stellt jedoch eine ideale Grundlage dar, um ein ganz persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen.

Die Bausubstanz überzeugt durch massive Sandsteinwände mit einer Stärke von über 30 cm im Fundament sowie mit Klinkerziegelbausteinen im Obergeschoss. Das Dach wurde vor etwa 10 Jahren erneuert und bietet somit bereits eine solide Basis für weitere Modernisierungsmaßnahmen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger und funktionaler Grundriss mit einem hellen Wohnzimmer, einer geräumigen Küche mit Kaminanschluss sowie mehreren flexibel nutzbaren Räumen, darunter ein Arbeitszimmer und eine Speisekammer. Die für das Baujahr 1945 außergewöhnliche Deckenhöhe sorgt dabei zusätzlich für ein besonders großzügiges und modernes Wohngefühl. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer, ein separates WC sowie praktische Nebenräume wie Waschküche und Garage.

Das Obergeschoss bietet eine Vielzahl an Schlafzimmern und Kinderzimmern, wodurch sich das Haus ideal für Familien mit mehreren Kindern eignet. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice oder Hobbyräume. Teile des Obergeschosses wurden vor rund 10 Jahren bereits renoviert.

Beheizt wird die Immobilie über eine Holz-Zentralheizung aus dem Jahr 2003 sowie zusätzliche Holzöfen, was insbesondere in ländlicher Umgebung eine kosteneffiziente und autarke Wärmeversorgung ermöglicht.

Das 800 m² große Grundstück muss noch vom Katasteramt vermessen werden, ist jedoch bereits abgesteckt. Das Haus wird über eine ortsansässige Wasserquelle mit Frischwasser versorgt und entsorgt das Abwasser über eine Kleinkläranlage.

Angrenzend an das Wohnhaus befindet sich zudem eine Scheune. Diese ist vielseitig nutzbar, befindet sich jedoch in sanierungsbedürftigem Zustand. Alternativ bietet sich hier auch Potenzial für einen Rückbau und eine Neugestaltung des Außenbereichs.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Püttlach, einem ruhigen Ortsteil der Stadt Pottenstein im Landkreis Bayreuth, mitten im Herzen der Fränkischen Schweiz.

Die besondere Lage des Anwesens garantiert ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und Naturverbundenheit. Umgeben von Wäldern, Wiesen und Felsenlandschaften genießen Sie hier ein einzigartiges Wohngefühl fernab von Hektik und Alltagsstress.

Pottenstein selbst ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und gastronomischen Angeboten. Die Region ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität sowie ein breites Freizeitangebot, darunter Wandern, Klettern, Radfahren und zahlreiche touristische Attraktionen.

Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen:

- Supermarkt: ca. 10 km
- Apotheke: ca. 9 km
- Arztpraxis: ca. 12 km
- Grundschule: ca. 9,3 km
- Kindergarten: ca. 4,8 km
- Bushaltestelle: ca. 350 m
- Tankstelle: ca. 4 km
- Restaurant: ca. 140 m

Durch die Nähe zu den Bundesstraßen sowie die Anbindung in Richtung Bayreuth und Nürnberg ist auch eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte gewährleistet. Somit vereint die Lage ländliche Idylle mit einer dennoch praktikablen Infrastruktur.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende oder Individualisten, die das Besondere suchen und die Vorzüge einer einzigartigen Alleinlage zu schätzen wissen.

Ausstattung

- Einfamilienhaus mit schönem Grundstück
- Möglichkeit Nachbarwiese anzumieten
- Leerstehend und sofort verfügbar
- Wohnfläche: ca. 206 m²
- Grundstück von 800 m²
- Dach bereits erneuert
- Hohe Decken
- Heizung aus 2003
- Gute Bausubstanz
- Viel Platz für Ihre Ideen
- Hohes Entwicklungspotenzial durch Sanierung
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Ideal für Familien oder Selbstversorger

Sonstige Angaben

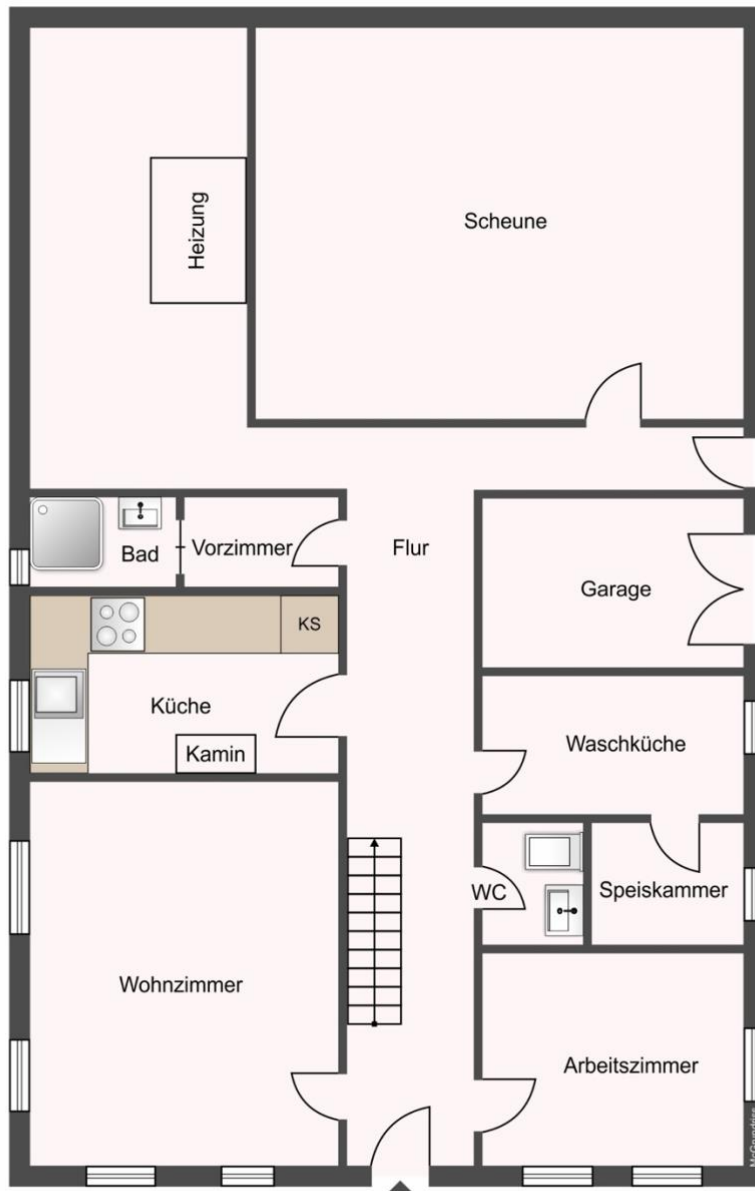
Dieses Exposé dient als vorläufige Information. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Ich möchte Sie zudem auf die allgemeinen Geschäftsbedingungen hinweisen. Sämtliche Angaben basieren auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Diese Informationen sind jedoch freibleibend und unverbindlich.

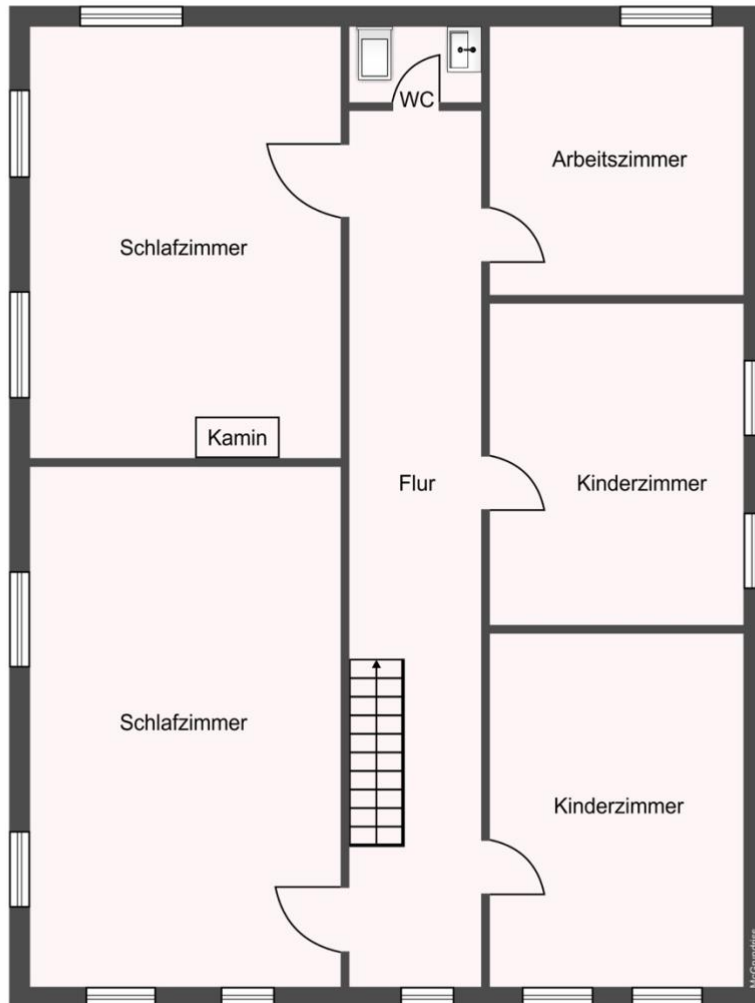
Selbstverständlich stehen Ihnen alle relevanten Objektunterlagen und Grundrisspläne zur Verfügung.

Ich lade Sie herzlich ein, das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



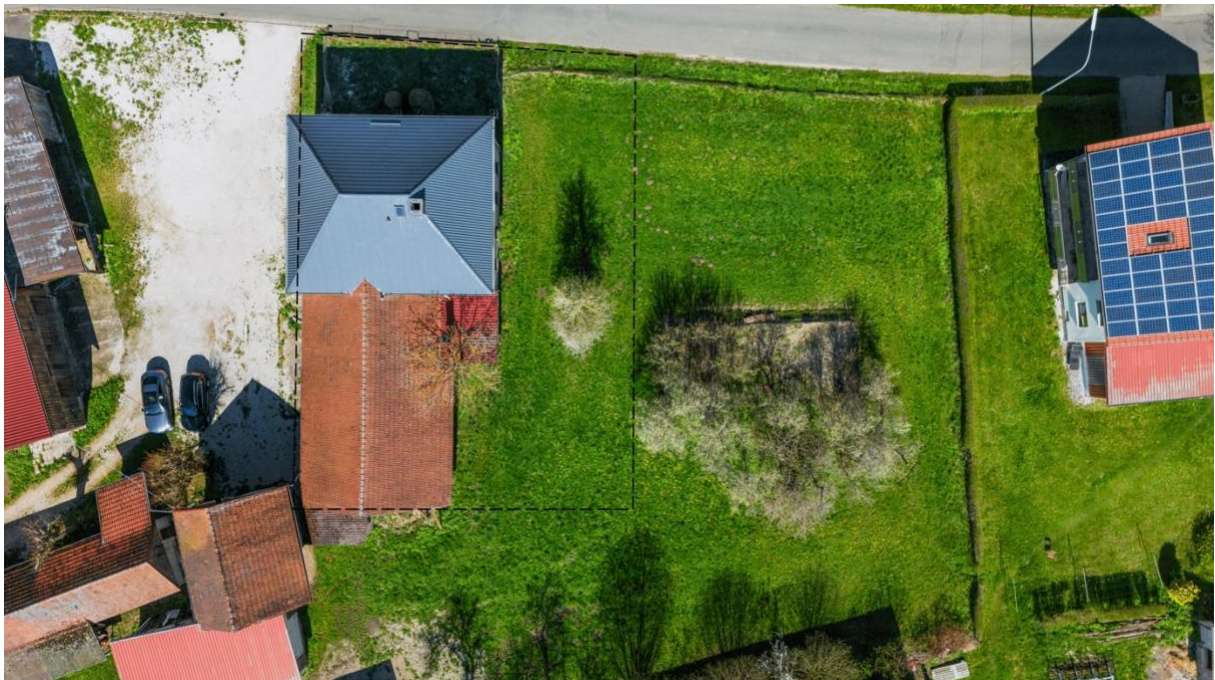
1 - Außenansicht



2 - Außenansicht



3 - Außenansicht



4 - Außenansicht



5 - Wohnzimmer EG



6 - Küche EG



7 - Waschküche EG



8 - Arbeitszimmer EG



9 - Badezimmer EG



10 - Flur/Treppenaufgang



11 - Schlafzimmer OG



12 - Schlafzimmer OG



13 - Kinderzimmer OG



14 - Arbeitszimmer OG



15 - Kinderzimmer OG