

Charmantes Zweifamilienhaus mit Anbau und großem Garten in Heinersreuth



322
Alte Dorfstraße 4
95500 Heinersreuth
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit	322
Kategorie	Kauf – Haus
Preis	199.000 €
Käuferprovision	3,57
Haustyp	Zweifamilienhaus
Zimmer	6
Wohnfläche ca.	142,44 m ²
Grundstücksfläche ca.	850 m ²
Etagenzahl	2
Anzahl Parkplätze	2
Stellplatztyp	Garage
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Objektzustand	gepflegt
Qualität der Ausstattung	einfach
Verfügbar ab	Sofort
Bodenbelag	Fliesen, Teppichboden
Keller	Ja

Einbauküche	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Als Ferienwohnung geeignet	Ja
Bad	Wanne, Fenster, Dusche
Baujahr ca.	1933
Baujahr Anlagentechnik	1993
Heizungsart	Nachtspeicheröfen
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	377,61 kWh/(m²*a)
Energieausweis: Ausstellungsdatum	17.09.2026
Energieausweis: gültig bis	17.09.2036

Beschreibung

Für den attraktiven Kaufpreis von 199.000 € bietet sich Ihnen hier die Gelegenheit, ein Eigenheim mit schönem Garten, separatem Apartment und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Heinersreuth zu erwerben. Ob als Zuhause für die Familie, zum Zusammenleben mehrerer Generationen oder zur Verbindung von Eigennutzung und Vermietung, diese Immobilie bietet Ihnen Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Das im Jahr 1933 errichtete Haupthaus wurde 1994 um einen eingeschossigen Anbau erweitert. Insgesamt stehen Ihnen ca. 142 m² Wohnfläche auf einem ca. 850 m² großen Grundstück zur

Verfügung. Zwei separate Hauseingänge ermöglichen einen unabhängigen Zugang zu den Wohnbereichen und schaffen gute Voraussetzungen für die gemeinsame oder getrennte Nutzung.

Das Erdgeschoss des Haupthauses verfügt über eine praktische Raumaufteilung. Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie linker Hand ein Zimmer, das sich als Schlafzimmer oder Büro nutzen lässt. Über den Flur gelangen Sie in die separate Küche. Links davon schließt sich das Wohnzimmer mit seinem charakteristischen Erker an. Dieser eröffnet schöne Ausblicke ins Grüne und verleiht dem Raum eine besondere Atmosphäre für gemütliche Stunden mit der Familie. Ein Badezimmer sowie eine zusätzliche Duschnische ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage.

Über die Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer, von denen eines als Durchgangszimmer angelegt ist. Dieses lässt sich beispielsweise als Ankleide oder Arbeitsbereich mit angrenzendem Schlafzimmer nutzen. So können Sie die vorhandenen Räume auf Ihre persönlichen Wohnbedürfnisse abstimmen.

Ein besonderer Vorteil ist das großzügige Einzimmer-Apartment im Anbau. Mit eigener Küchenzeile, einem Badezimmer und separatem Hauseingang bietet es einen eigenständigen Wohnbereich. Die eingeschossige und barrierearme Gestaltung macht den Anbau auch für das Zusammenleben mit älteren Angehörigen interessant. Familienmitglieder können hier nah beieinander wohnen und zugleich ihre Privatsphäre bewahren. Ebenso bietet sich dieser Bereich für erwachsene Kinder oder eine separate Vermietung an.

Der schöne Garten ergänzt das Wohnangebot und bietet Platz für gemeinsame Stunden im Freien. Ob ein gemütlicher Sitzbereich, eigene Gemüsebeete oder eine Spielfläche für Kinder, hier lassen sich zahlreiche Ideen verwirklichen. Aufgrund der direkten Lage an der B85 sind Verkehrsrgeräusche zu erwarten, insbesondere bei der Gartennutzung. Zwei im Jahr 1994 errichtete Garagenstellplätze runden das Angebot ab.

Die Immobilie verfügt über eine solide Bausubstanz, ist jedoch noch nicht vollständig bezugsfertig. Beheizt wird das Haus derzeit über strombetriebene Nachtspeicheröfen, deren Austausch im Zuge der Modernisierung einzuplanen ist. Die Fenster, Elektrik und das Dach des Anbaus sind 1994 im Zuge des Anbaus erneuert worden.

Da das Haus bereits leer steht, können Sie zeitnah mit der Umsetzung Ihrer Wohnideen beginnen. Die

gute Bausubstanz, der schöne Garten und der separat nutzbare Anbau bieten eine solide Grundlage für ein individuelles Zuhause. Mit einer durchdachten Modernisierung lässt sich hier der Charakter des Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden.

Ausstattung

- Ca. 142 m² Wohnfläche
- Ca. 850 m² Grundstück
- Bestandshaus
- Wohnhausanbau von 1994
- 6 Zimmer
- Barrierearmes Separates Einzimmer-Apartment
- Für Mehrgenerationen oder Vermietung geeignet
- Schöner Garten mit Gestaltungsmöglichkeiten
- Zwei Garagenstellplätze
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Elektrik, Dach und Fenster solide
- Gepflegter Zustand
- Unterkellert
- Bereits frei

Lage

Die Immobilie befindet sich in Unterwaiz, einem Ortsteil der Gemeinde Heinersreuth im oberfränkischen Landkreis Bayreuth. Der Standort verbindet ein dörfliches Umfeld mit der Nähe zur Stadt Bayreuth. Eine direkte Verkehrsanbindung in Richtung Bayreuth und Kulmbach ist vorhanden. Beide Städte sind auch über gut getaktete Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Bushaltestelle befindet sich direkt neben dem Grundstück. Die Stadt Bayreuth ist auch über den in unmittelbarer Nähe verlaufenden Radweg zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen Ihnen im Gemeindegebiet zur Verfügung. Eine Grundschule in Heinersreuth sowie Kindertagesstätten in Heinersreuth und Altenplos ergänzen die

örtliche Infrastruktur. Das nahe gelegene Bayreuth bietet darüber hinaus weiterführende Schulen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote.

Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen:

- Supermarkt: ca. 1,4 km
- Restaurant: ca. 1,3 km
- Kindergarten: ca. 900 m
- Grundschule: ca. 2,4 km
- Arzt: ca. 1,4 km

Die Umgebung bietet zugleich Möglichkeiten für Spaziergänge und Fahrradtouren. Das Radwegenetz zwischen Bayreuth und Kulmbach ergänzt das Freizeitangebot und macht die umliegende Landschaft auch mit dem Fahrrad gut zugänglich.

Sonstiges

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.



1 - Außenansicht



2 - Außenansicht



3 - Außenansicht



4 - Eingangsbereich



5 - Top-Down Ansicht



6 - Flur EG



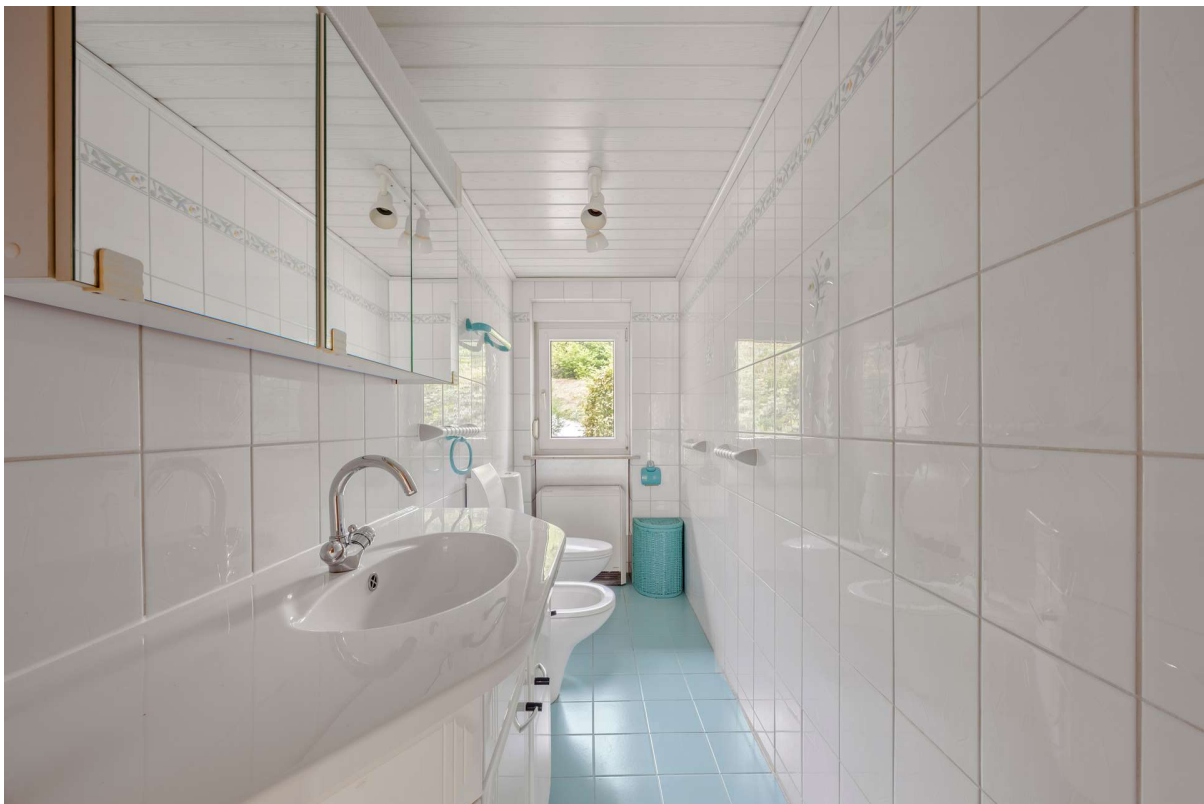
7 - Arbeitszimmer EG



8 - Küche EG



9 - Wohnzimmer EG



10 - Badezimmer EG



11 - Badezimmer Anbau



12 - Küche & Essbereich Anbau



13 - Wohnbereich Anbau



14 - Schlafzimmer DG



15 - Schlafzimmer DG



16 - Kinderzimmer DG

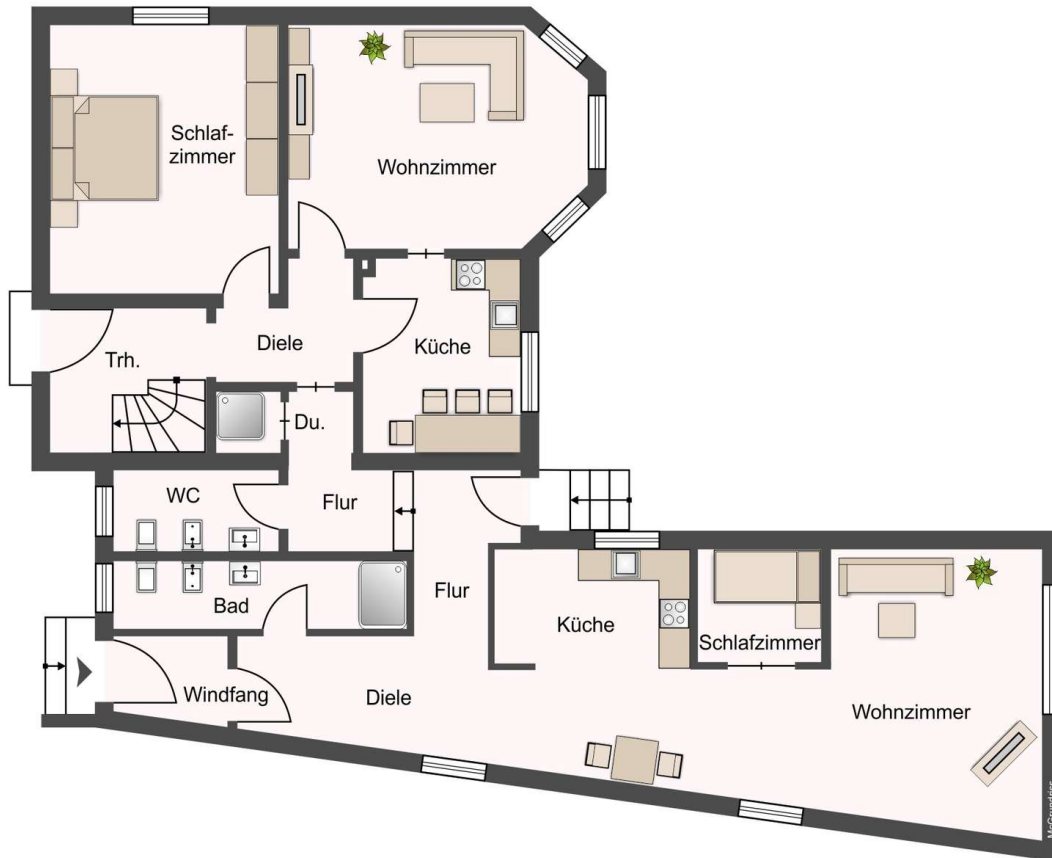


17 - Garagen

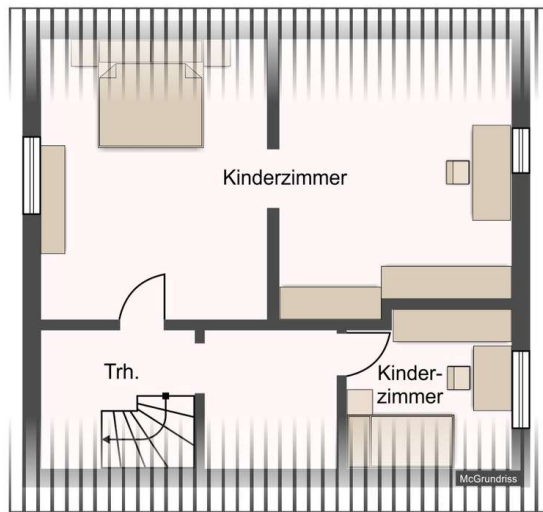


Logo

Grundriss EG



Grundriss DG



Ihr Ansprechpartner

Constantin Niehaus

Fabian Stütz Immobilien

Kämmereigasse 9A

95444 Bayreuth

Telefon: 017643660558

Homepage: <https://www.stuetz-immobilien.com/>

E-Mail: c.niehaus@fabian-stuetz-immobilien.de