

Einmalig gepflegtes Zweifamilienhaus mit idyllischen Ausblick in Warmensteinach



300 - Hühnleinsweg 419, 95485 Warmensteinach
Hühnleinsweg 419
95485 Warmensteinach
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit	300 - Hühnleinsweg 419, 95485 Warmensteinach
Kategorie	Kauf – Haus
Preis	299.000 €
Käuferprovision	3,57%
Haustyp	Zweifamilienhaus
Zimmer	9
Wohnfläche ca.	279 m ²
Grundstücksfläche ca.	769 m ²
Etagenzahl	3
Anzahl Parkplätze	4
Stellplatztyp	Garage
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Objektzustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	1998
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Balkon/Terrasse Fläche ca.	27 m ²
Bodenbelag	Parkett, Fliesen

Keller	Ja
Gäste-WC	Ja
Einbauküche	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Als Ferienwohnung geeignet	Ja
Abstellraum	Ja
Kamin	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Baujahr ca.	1977
Baujahr Anlagentechnik	2001
Heizungsart	Öl-Heizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	E
Endenergiebedarf	152,80 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	Ja
Energieausweis: Ausstellungsdatum	03.07.2018
Energieausweis: gültig bis	02.07.2028

Beschreibung

Hier haben Sie die einmalige Gelegenheit, ein äußerst gepflegtes Zweifamilienhaus in absolut idyllischer Lage von Warmensteinach zu erwerben. Zum attraktiven Kaufpreis von 299.000 € bietet Ihnen diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Zuhause für mehrere Generationen oder zur teilweisen Vermietung, hier können Sie Ihre Wohnideen flexibel verwirklichen.

Das Haus verfügt insgesamt über drei Wohneinheiten. Baurechtlich wird es jedoch als Zweifamilienhaus geführt, da sich im Untergeschoss neben der Einliegerwohnung auch die Heizungsanlage befindet. Die Gesamtwohnfläche von ca. 279 m² verteilt sich auf drei abgeschlossene Etagen, die über ein separates Treppenhaus miteinander verbunden sind.

Das Untergeschoss umfasst ca. 72 m² Wohnfläche und öffnet sich aufgrund der Hanglage ebenerdig zum Garten. Zusätzlich verfügt diese Ebene über einen separaten Zugang von der Gartenseite. Die Wohneinheit besteht aus einem Wohnzimmer, einer Küche, einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer. Durch den eigenen Eingang und den separaten Stromzähler kann sie weitgehend unabhängig genutzt werden. Da sich auf dieser Ebene auch der Heizraum mit der im Jahr 2001 installierten Ölheizung befindet, ist das Gebäude als Zweifamilienhaus eingestuft.

Im Erdgeschoss befindet sich mit ca. 106 m² die größte Wohneinheit des Hauses. Das helle Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum Südbalkon, von dem aus Sie einen herrlichen Blick in die Natur des Fichtelgebirges genießen können. Der Eckbalkon sorgt den ganzen Tag über für angenehme Sonnenstunden und stellt ein besonderes Highlight dieser Etage dar. Ein gepflegtes Schlafzimmer, ein separates Esszimmer sowie ein gut geschnittenes Büro oder Arbeitszimmer ergänzen den Wohnbereich. Darüber hinaus stehen eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Über das geflieste Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss, das im Jahr 1998 aufwendig ausgebaut und durch zwei markante Erker architektonisch aufgewertet wurde. Das großzügige Wohnzimmer mit Parkettboden und offener Galerie verleiht dieser Etage einen besonderen Charakter. Ein eigener Südbalkon lädt zum Verweilen ein. Die moderne Küche sowie das großzügige Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken runden diese Wohneinheit ab.

Zum Anwesen gehören außerdem zwei elektrisch betriebene Garagen. Diese bieten insgesamt Platz für bis zu vier Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum. Eine Garage befindet sich direkt neben dem

Haus. Aufgrund der Hanglage wird der darunterliegende Bereich derzeit als Öltankraum genutzt. Die zweite Garage liegt gegenüber dem Haus und ermöglicht ein bequemes, ebenerdiges Abstellen Ihrer Fahrzeuge.

Das absolute Highlight dieses Angebots ist der liebevoll angelegte Garten mit seinen verschiedenen Ebenen. Die aufwendig gestaltete Gartenanlage wurde über viele Jahre hinweg sorgfältig gepflegt und überzeugt durch ihre harmonische Gestaltung. Durch die abwechslungsreiche Bepflanzung, die geschmackvoll angelegten Wege sowie die kleinen Treppenstufen entsteht eine besonders einladende Atmosphäre, die zum Verweilen und Genießen der ruhigen Umgebung einlädt.

Insgesamt bietet sich Ihnen hier die seltene Gelegenheit, ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Lage zu erwerben. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und kann nach Absprache bezogen werden.

Ausstattung

- Freistehendes Zweifamilienhaus
- Ca. 279 m² Wohnfläche
- 3 separate Wohnungen
- Dachgeschoss ausgebaut 1998
- 2 Genehmigte Erker im DG
- Traumhafte Lage
- Riesiger Süd-Ost Balkon
- Einbauküchen auf allen Etagen
- 3 vollständige Bäder
- 2001 erneuerte Ölheizung
- Teilweise Kunststofffenster
- Energieeffizient
- Elektrisch betriebene Garagen mit 4 Stellplätzen
- Traumhafter Garten in Hanglage
- Einmalig gepflegter Zustand
- Mehrgenerationen möglich
- Absolute Naturidylle

Lage

Das Objekt befindet sich in Warmensteinach, einem staatlich anerkannten Erholungsort im Herzen des Fichtelgebirges. Ein besonderer Vorzug dieser Lage ist die direkte Einbettung in die unberührte Natur mit weitläufigen Wäldern, Wanderwegen und Loipen, bei gleichzeitig gewachsener dörflicher Infrastruktur.

Die Lage spricht insbesondere all jene an, die Ruhe und Natur zu schätzen wissen und dennoch nicht auf eine gute Anbindung verzichten möchten. Die Universitätsstadt Bayreuth ist in ca. 25 km Entfernung gut erreichbar.

Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen:

- Bushaltestelle: ca. 350 m
- Supermarkt: ca. 1,6 km
- Grundschule: ca. 1,9 km
- Kindergarten: ca. 1,8 km
- Arztpraxis: ca. 1,8 km
- Apotheke: ca. 1,6 km
- Restaurant: ca. 160 m

Darüber hinaus profitieren Sie von einer guten Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie an sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in den umliegenden Gemeinden. Insgesamt vereint der Standort Wohnruhe, Naturbezug und eine hohe Lebensqualität auf äußerst ansprechende Weise.

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 - Top Down Außenansicht



5 - Wohnzimmer EG



6 - Esszimmer EG



7 - Küche EG



8 - Badezimmer EG



9 - Schlafzimmer EG



10 - Diele DG



11 - Küche DG



12 - Schlafzimmer DG



13 - Badezimmer DG



14 - Schlafzimmer DG



15 - Wohnzimmer UG



16 - Küche UG



17 - Schlafzimmer UG



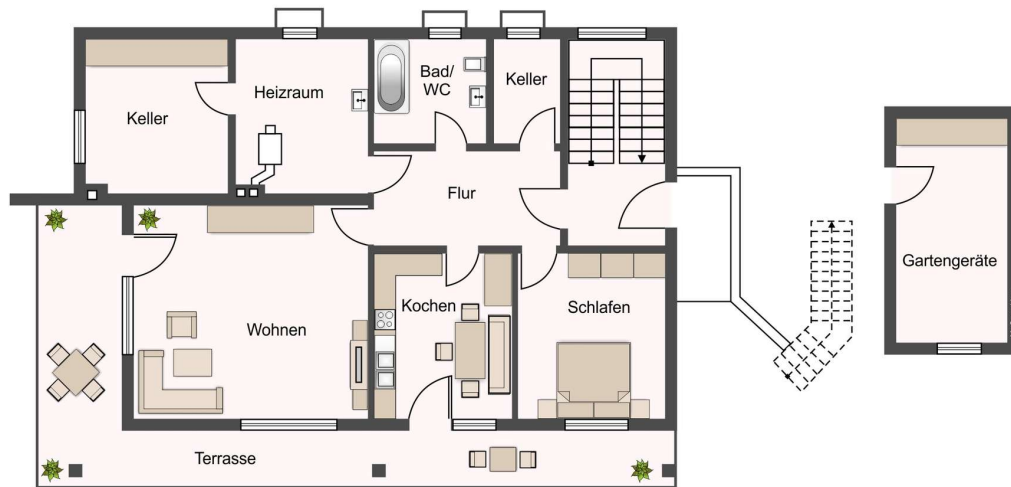
18 - Badezimmer UG



19 - Garage 1



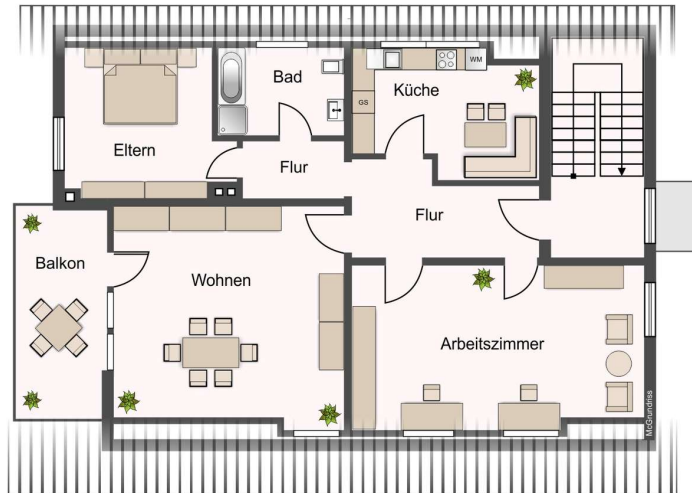
20 - Garage 2



Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss DG

Ihr Ansprechpartner

Fabian Stütz

Fabian Stütz Immobilien

Kämmereigasse 9A

95444 Bayreuth

Mobil: 015226322576

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

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