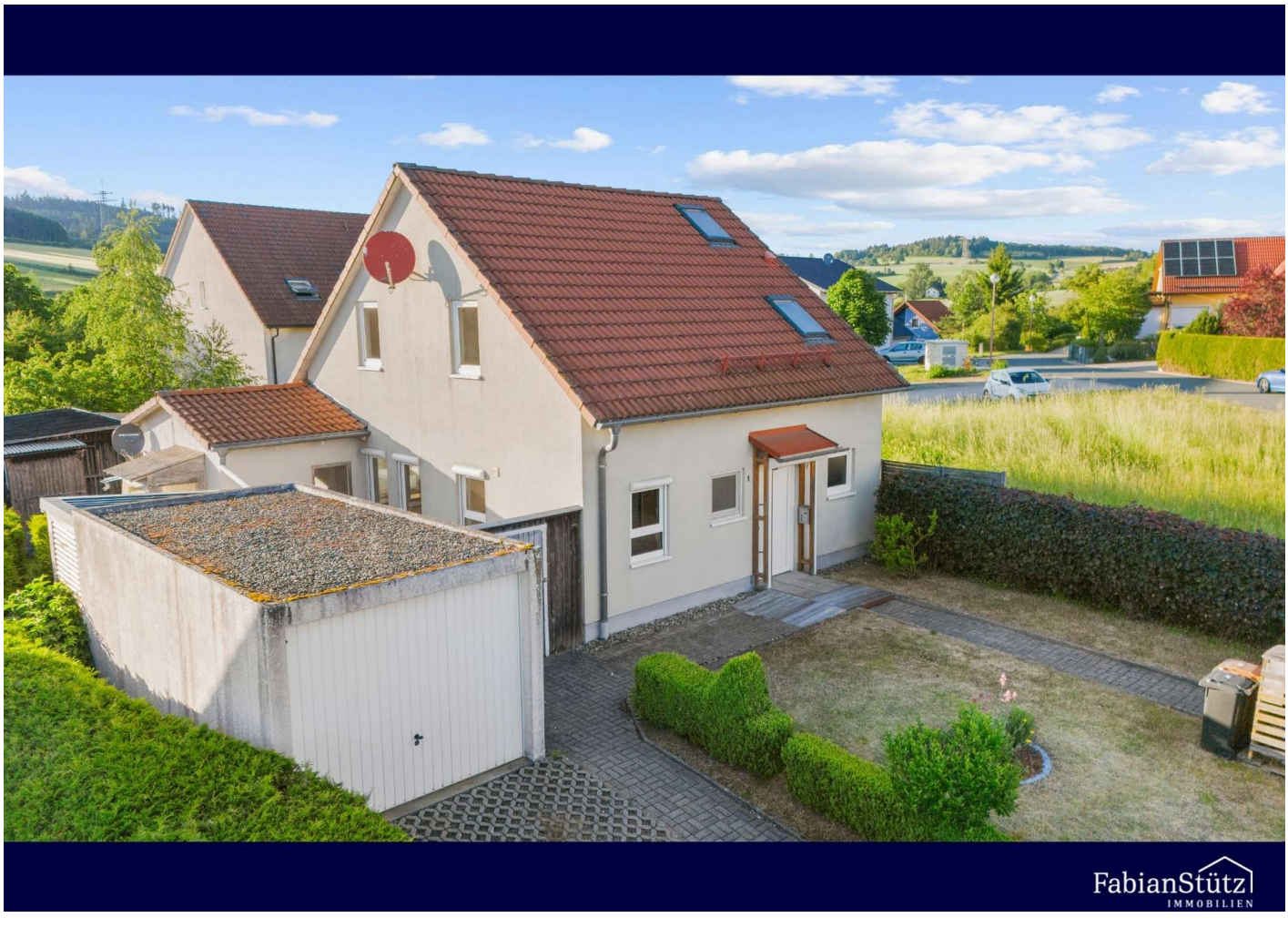
Altersgerecht wohnen in idyllischer Lage - Charmantes Wohnhaus mit Garten in Guttenberg



286 - 2
Breite Wiese 1
95358 Guttenberg
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit	286 - 2
Kategorie	Kauf – Haus
Preis	149.000 €
Käuferprovision	3,57
Zimmer	5
Wohnfläche ca.	102 m²
Grundstücksfläche ca.	430 m²
Etagenzahl	2
Anzahl Parkplätze	2
Stellplatztyp	Garage, Außenstellplatz
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Objektzustand	gepflegt
Verfügbar ab	sofort
Einbauküche	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Als Ferienwohnung geeignet	Ja

Abstellraum	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Baujahr ca.	2000
Baujahr Anlagentechnik	2000
Heizungsart	Elektro-Heizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	E
Endenergiebedarf	143,70 kWh/(m²*a)
Energieausweis: Ausstellungsdatum	30.10.2025
Energieausweis: gültig bis	30.10.2035

Provisionshinweis

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.

Beschreibung

Manchmal sind es die ruhigen Orte, die sich langfristig wie ein Zuhause anfühlen. In angenehm idyllischer Wohnlage von Guttenberg erwartet Sie ein charmantes Wohnhaus, das Ruhe, Komfort und viel privaten Freiraum miteinander verbindet.

Das sofort bezugsfertige und barrierearme Zuhause bietet auf rund 102 m² Wohnfläche fünf Zimmer und eignet sich besonders für Paare oder Menschen, die auch im Alter komfortabel und möglichst ebenerdig wohnen möchten.

Das im Jahr 2000 in Holzständerbauweise errichtete Haus wurde 2010 um einen beheizten Anbau erweitert und bietet heute eine angenehm großzügige Wohnsituation. Im Mittelpunkt des Erdgeschosses steht der helle Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Hier spielt sich das tägliche Leben ab, mit kurzen Wegen, viel Wohnkomfort und direktem Zugang zum Außenbereich. Ein weiteres Zimmer mit rund 8,80 m², ein praktischer Abstellraum sowie das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche ergänzen diese Etage und ermöglichen es, den Alltag weitgehend auf einer Ebene zu gestalten.

Ein besonderes Highlight ist der beheizte Anbau, der sich harmonisch an den Wohnbereich anschließt. Von hier aus führt der Weg direkt in den Garten. Der angrenzende Wintergarten schafft dabei einen geschützten Rückzugsort und lädt dazu ein, den Blick ins Grüne zu genießen, ganz unabhängig von der Jahreszeit.

Im Dachgeschoss setzt sich das großzügige Raumangebot fort. Zwei weitere Zimmer, ein Hobbyraum und ein zusätzliches Badezimmer eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnideen. Ob als Schlaf- und Gästezimmer, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort, die Räume lassen sich flexibel an die jeweiligen Bedürfnisse anpassen. Ein vorhandener Treppenlift sorgt für zusätzlichen Komfort und unterstreicht die langfristige Nutzbarkeit des Hauses.

Auch der Außenbereich macht diese Immobilie zu etwas Besonderem. Der rund 430 m² große Garten bietet viel Platz für entspannte Stunden im Grünen, für Gartenliebhaber oder gemütliche Sommerabende mit Familie und Freunden. Das derzeit unbebaute Nachbargrundstück vermittelt dem Anwesen eine angenehm offene Atmosphäre. Grundsätzlich besteht dort eine Bebauungsmöglichkeit; konkrete Bebauungsabsichten sind derzeit nicht bekannt. Das vorhandene Holzgebäude auf dem Grundstück kann nach Absprache weiter genutzt oder entfernt werden.

Obwohl das Haus aufgrund der aktuellen Situation optisch wie ein freistehendes Einfamilienhaus wirkt, liegt hier eine besondere Wohnsituation vor. Zusammen mit der ruhigen Lage, dem eigenen Garten und der durchdachten Aufteilung entsteht ein Zuhause, das vor allem durch seine angenehme Atmosphäre und seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Beheizt wird die Immobilie über eine Stromheizung. Das Dach ist mit einer ca. 18 cm starken Mineralfaserdämmung ausgestattet und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei. Eine Garage mit eigener Zufahrt bietet zusätzlichen Komfort und rundet das Angebot ab.

Ausstattung

- Sofort bezugsfertig
- Wohnfläche: ca. 102 m²
- Grundstück von 430 m²
- Offener Wohn-/Essbereich
- Durchdachter Grundriss
- Einbauküche
- Nachträglich genehmigter und beheizter Anbau 2010
- Wintergarten mit Blick ins Grüne
- Treppenhaus mit Treppenlift
- Gute Wärmedämmung
- Energieeffizient
- Zusätzlicher Bühnen-/Speicherraum
- Holzständerbauweise
- Garagenstellplatz
- Ruhige, idyllische Lage

Lage

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in idyllischer und angenehm ruhiger Lage der Gemeinde Guttenberg im oberfränkischen Landkreis Kulmbach. Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend in einer verkehrsberuhigten Sackgasse und bietet damit ein entspanntes Wohnumfeld mit viel Ruhe und Privatsphäre.

Gleichzeitig sind wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar:

Supermarkt: ca. 3,6 km
Apotheke: ca. 4,5 km
Arztpraxis: ca. 3,5 km
Grundschule: ca. 3,5 km
Kindergarten: ca. 3,7 km
Bushaltestelle: ca. 183 m

Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt. Auch der nächstgelegene Bahnhof in Untersteinach ist mit rund 4 km gut erreichbar und bietet eine praktische Anbindung an die umliegenden Orte.

Guttenberg verbindet die Ruhe und Nähe zur Natur mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens. Ideal für alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

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



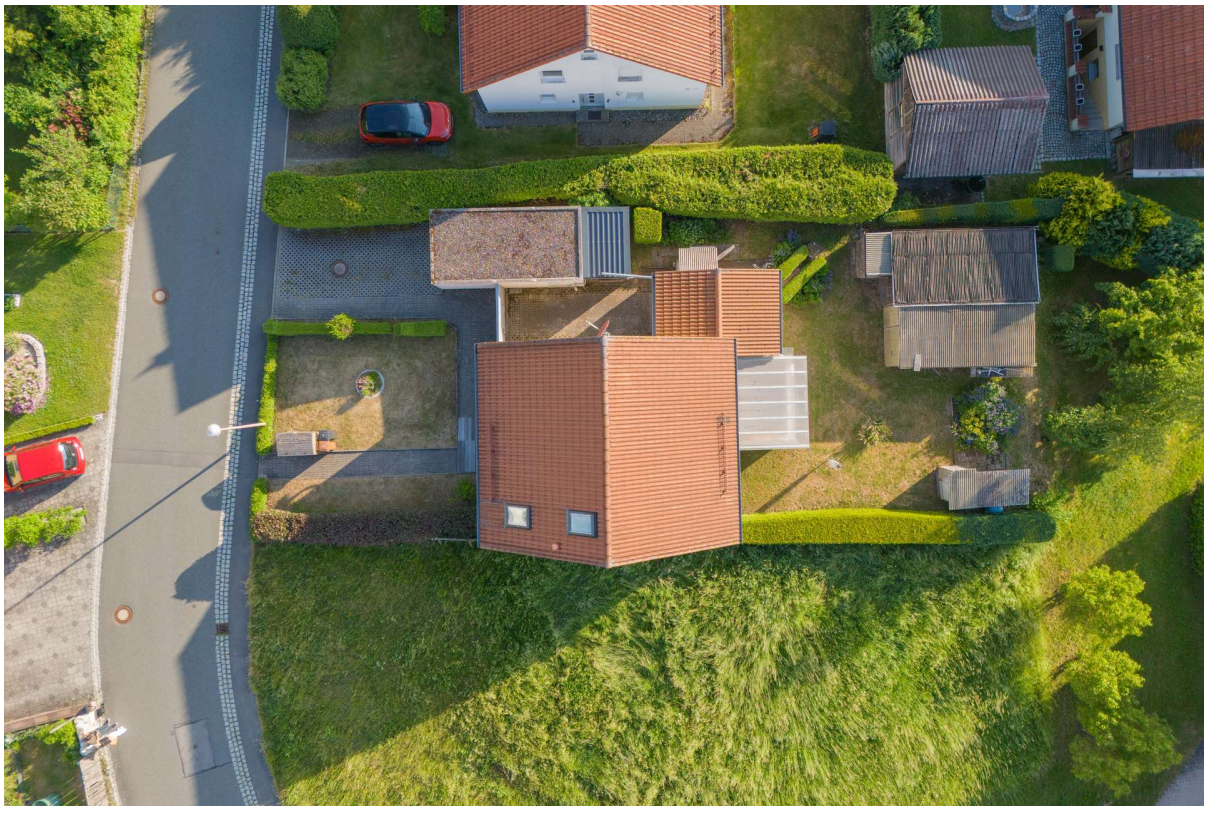
2 - Außenansicht



3 - Außenansicht



4 - Außenansicht



5 - Draufsicht



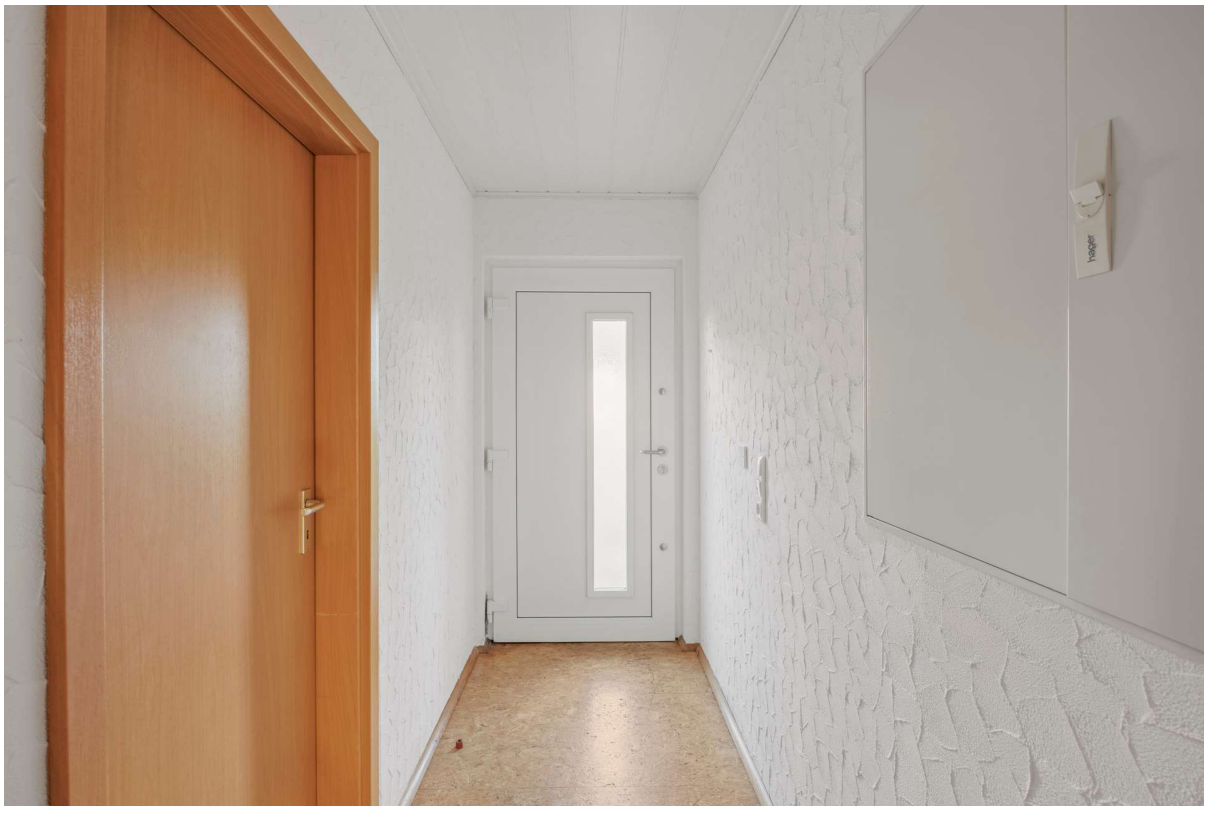
6 - Wohnzimmer



7 - Küche



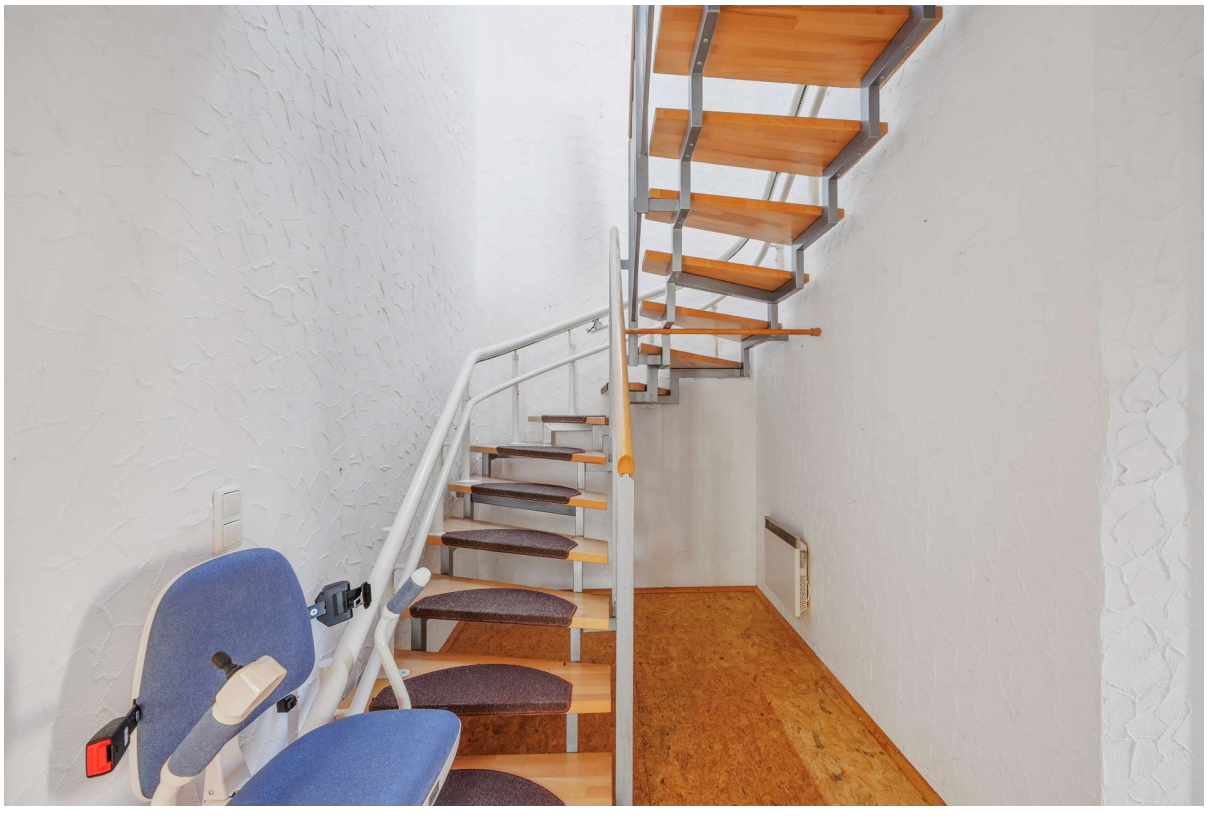
8 - Badezimmer



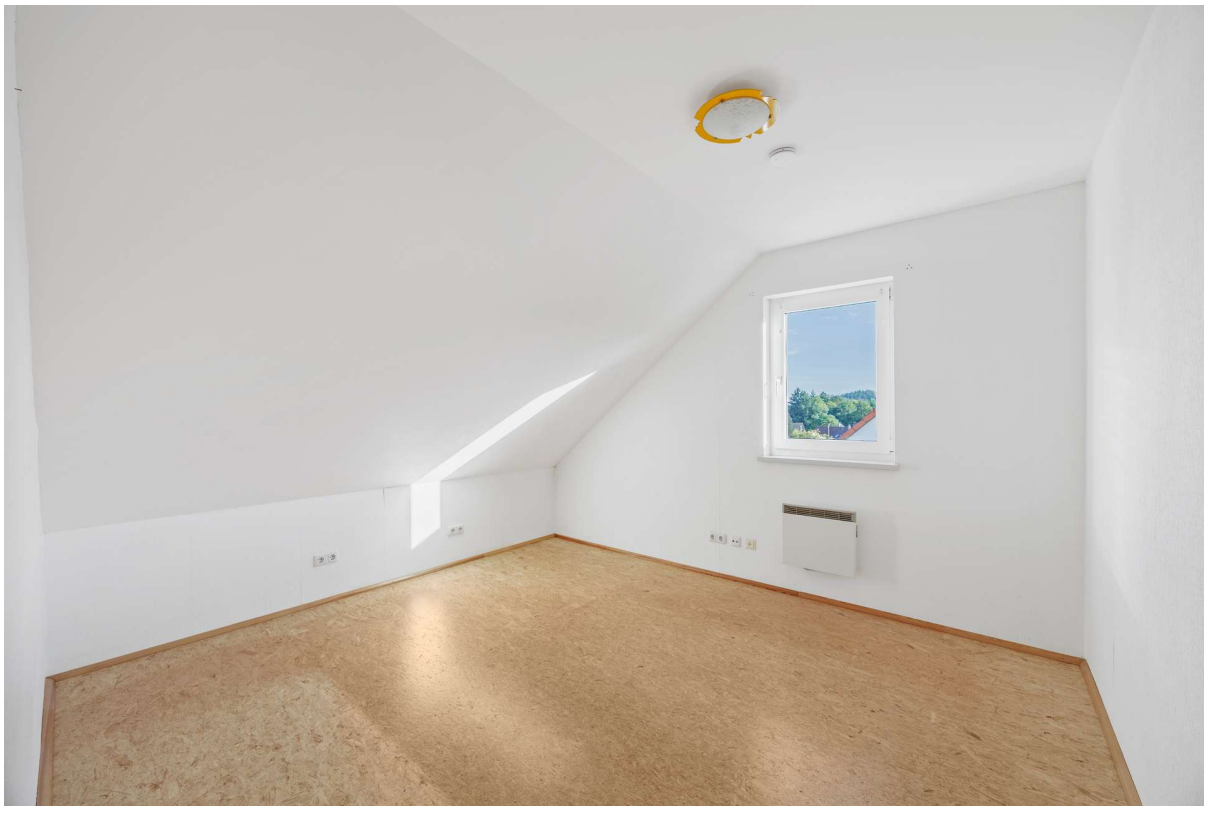
9 - Eingangsbereich



10 - Anbau



11 - Treppenhaus



12 - Schlafzimmer OG



13 - Kinderzimmer OG



14 - Badezimmer OG



15 - Garage

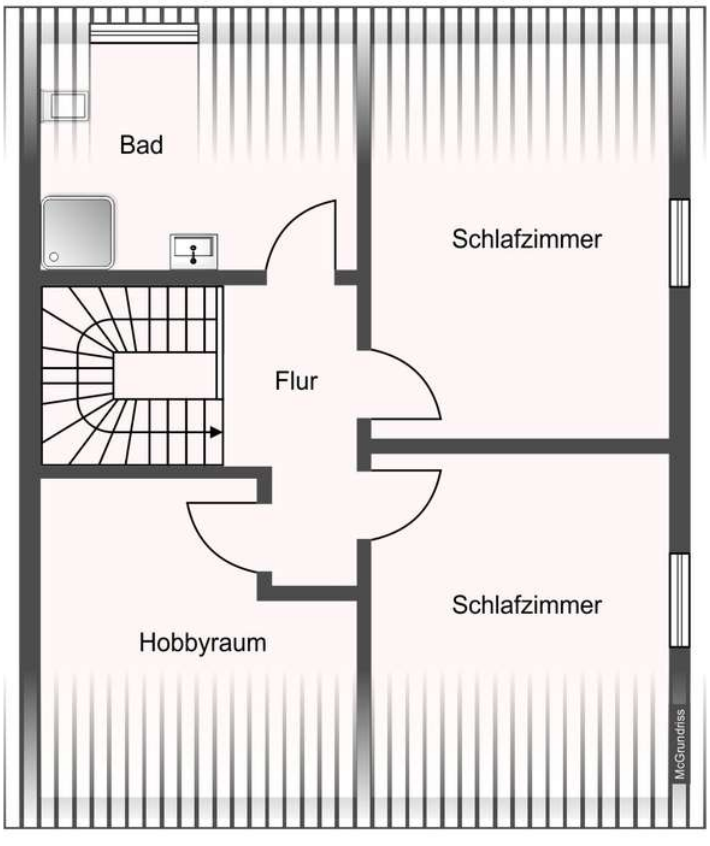
FabianStütz
IMMOBILIEN

Logo

Erdgeschoss



Dachgeschoss



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