

Sofort bezugsfertigtes Einfamilienhaus mit hoher Energieeffizienz in der Fränkischen Schweiz



301 - Wüstenstein 18, 91346 Wiesenttal
Wüstenstein 18
91346 Wiesenttal
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit 301 - Wüstenstein 18, 91346 Wiesenttal

Kategorie Kauf – Haus

Preis 349.000 €

Käuferprovision 3,57%

Haustyp Einfamilienhaus

Zimmer 6

Wohnfläche ca. 129,90 m²

Grundstücksfläche ca. 856 m²

Etagenzahl 2

Stellplatztyp Garage, Außenstellplatz

Anzahl Schlafzimmer 4

Anzahl Badezimmer 1

Objektzustand vollständig renoviert

Letzte Modernisierung 2023

Qualität der Ausstattung gehoben

Verfügbar ab sofort

Bodenbelag Laminat, Fliesen

Keller Ja

Gäste-WC	Ja
Einbauküche	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Als Ferienwohnung geeignet	Ja
Abstellraum	Ja
Kamin	Ja
Klimaanlage	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Baujahr ca.	2003
Baujahr Anlagentechnik	2023
Heizungsart	Wärmepumpe
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	A
Endenergiebedarf	30,70 kWh/(m ² *a)
Energieausweis: Ausstellungsdatum	19.06.2026
Energieausweis: gültig bis	19.06.2036

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

Hier bietet sich die äußerst seltene Gelegenheit, eine echte Rarität in der Fränkischen Schweiz zu erwerben.

Für den attraktiven Kaufpreis von 349.000 € können Sie sich den Traum vom Eigenheim verwirklichen. Das Haus ist sofort bezugsfertig und befindet sich sowohl technisch als auch energetisch auf einem hervorragenden Niveau. Ohne Renovierungsaufwand können Sie mit Ihrer Familie direkt einziehen und die nächsten Jahrzehnte sorgenfrei genießen. Das Haus wurde umfassend modernisiert und bietet Ihnen langfristig ein komfortables Zuhause ohne größeren Sanierungsbedarf.

Das ursprüngliche Gebäude wurde im Jahr 2003 bis auf die Grundmauern zurückgebaut und anschließend auf zwei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² und insgesamt sechs Zimmern neu errichtet. Dabei entstanden massive Ziegelwände, ein neues Biberschwanzdach sowie eine 2023 vollständig erneuerte Haustechnik. Hochwertige Bodenbeläge, eine hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2022 und zahlreiche technische Ergänzungen machen das Haus heute zu einem zeitgemäßen und bezugsfertigen Zuhause.

Das Erdgeschoss überzeugt durch seine großzügige und klare Raumaufteilung. Vom Eingangsbereich gelangt man direkt in das weitläufige Wohnzimmer, das mit dem Zugang zum Innenhof und zur Terrasse eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Im Wohnzimmer befindet sich ein wunderschöner Kamin, der eine behagliche und gemütliche Wohnatmosphäre schafft und zu entspannten Stunden einlädt. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Induktionskochfeld, ein angrenzender Hauswirtschaftsraum sowie ein großzügiges Esszimmer. Ein Gäste-WC mit Waschbecken rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Über den Hauswirtschaftsraum erreichen Sie den teilunterkellerten Bereich des Hauses.

Im Obergeschoss stehen vier gut geschnittene Zimmer mit modernem Laminatboden zur Verfügung. Mehrere Räume sind bereits mit Klimaanlage sowie elektrischen Rollläden ausgestattet. Das helle Tageslichtbad verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, ein WC sowie eine Fußbodenheizung. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine strukturierte IT-Verkabelung mit Netzwerkanschlüssen in mehreren Räumen.

Ein besonderes Highlight ist das durchdachte Energiekonzept. Mit einem Primärenergiebedarf von nur 30,7 kWh/(m²·a) und der Energieeffizienzklasse A präsentiert sich das Haus als besonders energieeffizient und zukunftsorientiert. Die 30-kWp-Photovoltaikanlage versorgt das Haus im Jahresdurchschnitt nahezu vollständig mit eigenem Strom. Dadurch werden unter anderem die Warmwasserbereitung, die Heizung sowie das Laden von Elektrofahrzeugen über die vorhandene Wallbox abgedeckt. Ergänzt wird das System durch eine Luft-Luft-Wärmepumpe zum Heizen und Kühlen. Die Wärmepumpe deckt den Heizbedarf im Regelbetrieb; die vorhandene Ölheizung dient lediglich als redundantes Backup für Extremlagen und verursacht im Normalbetrieb wenig bis keine Kosten (abgesehen von der Wartung).

Auch die Gebäudehülle entspricht einem hohen energetischen Standard. Sowohl die Fassade als auch das Dach wurden zusätzlich gedämmt und tragen zu den geringen Energiekosten bei. Zuletzt wurden die Steckdosen fachgerecht durch einen Elektriker erneuert und nahezu das gesamte Haus frisch gestrichen. Die Elektrik wurde laufend modernisiert und auf einem aktuellen Stand gehalten. Im Zuge dessen wurden unter anderem im Rahmen der Installation der Photovoltaikanlage neue Unterverteilungen installiert.

Eine Garage, ein Holzunterstand sowie eine Scheune mit viel Potenzial als Lagerfläche oder Werkstatt bieten reichlich Platz für Fahrzeuge, Maschinen und Geräte. Gerade für Heimwerker eröffnet sich hier die Möglichkeit, den Traum einer eigenen Werkstatt zu verwirklichen.

Das Haus befindet sich auf einem insgesamt ca. 856 m² großen Grundstück, davon ca. 502 m² Garten hinter der Scheune, der zum Entspannen einlädt und einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Die idyllische Lage in der Fränkischen Schweiz sowie die hervorragende Anbindung über die A73 in Richtung Bamberg und Forchheim machen diese Immobilie besonders attraktiv. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und eine ausgezeichnete Infrastruktur auf ideale Weise.

Zusammenfassend bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, ein energieeffizientes und sofort bezugsfertiges Eigenheim in einer der schönsten Regionen der Fränkischen Schweiz zu erwerben. Hier können Sie gemeinsam mit Ihrer Familie ohne Renovierungsaufwand einziehen und Ihr neues Zuhause vom ersten Tag an genießen.

Ausstattung

- Sofort bezugsfertig
- Energieeffizientes Einfamilienhaus (Klasse A)
- 6 Zimmer
- Hochwertig modernisiert
- ca. 130 m² Wohnfläche
- Neuaufbau 2003
- Teilunterkellert
- Gedämmtes Dach und Fassade
- 30 kWp Photovoltaikanlage mit 14-kWh-Batteriespeicher
- Luft-Luft-Wärmepumpe (Heizen & Kühlen)
- Elektrik hochwertig erneuert
- Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Einbauküche mit Induktionsherd
- Bad mit Dusche, Badewanne und Fußbodenheizung
- Garage, Scheune und Holzunterstand
- Werkstatt
- Ausreichend Außenstellplätze
- Grundstück ca. 856 m²

Lage

Wüstenstein ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Wiesenttal im Herzen der Fränkischen Schweiz. Die Lage verbindet ländliche Ruhe mit einer beeindruckenden Naturkulisse aus Wäldern, Felsen und dem namensgebenden Wiesenttal.

Die nächstgrößere Stadt Ebermannstadt, ist in wenigen Minuten erreichbar. Bayreuth, Forchheim und Bamberg sind über gut ausgebaute Straßen bequem zu erreichen.

Insgesamt überzeugt der Standort durch seine außergewöhnliche Naturlage bei gleichzeitig guter Anbindung an die regionale Infrastruktur.

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 Ansicht



5 - Wohnzimmer EG



6 - Wohnzimmer EG



7 - Gäste WC EG



8 - Esszimmer EG



9 - Küche EG



10 - Küche EG



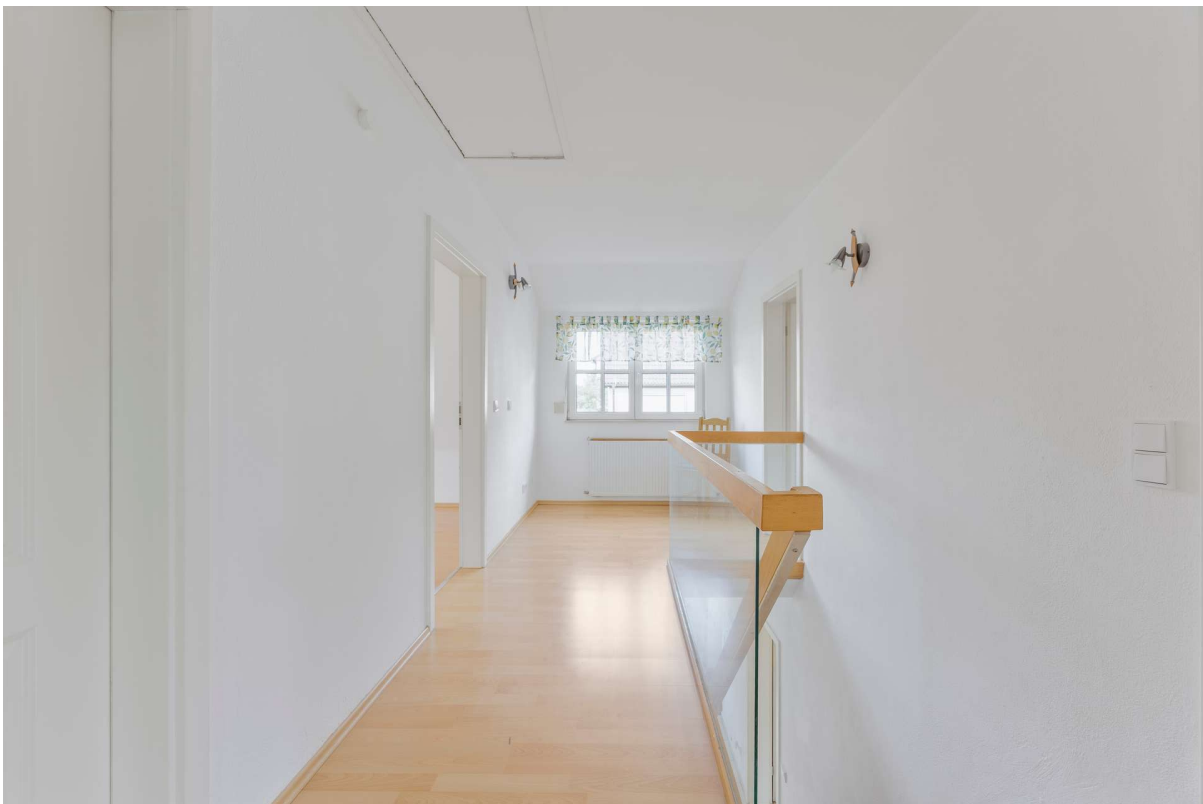
11 - Flur EG



12 - Schlafzimmer 1 OG



13 - Badezimmer OG



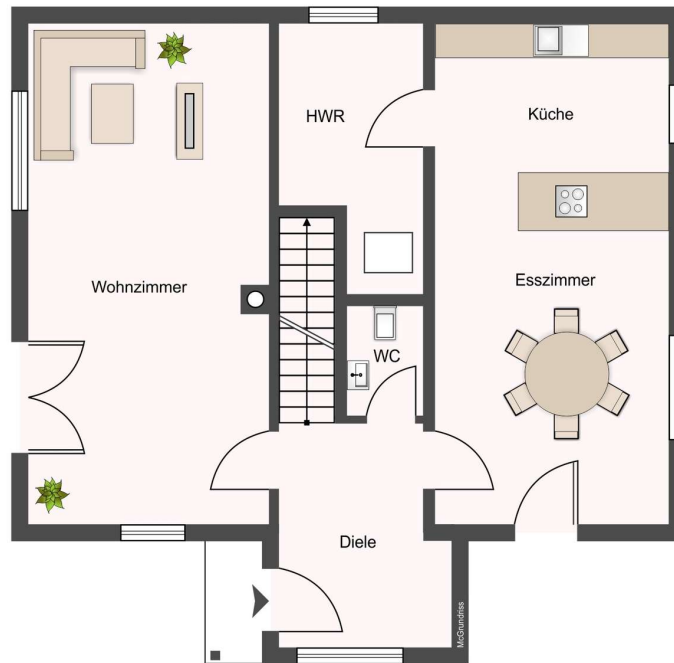
14 - Flur OG



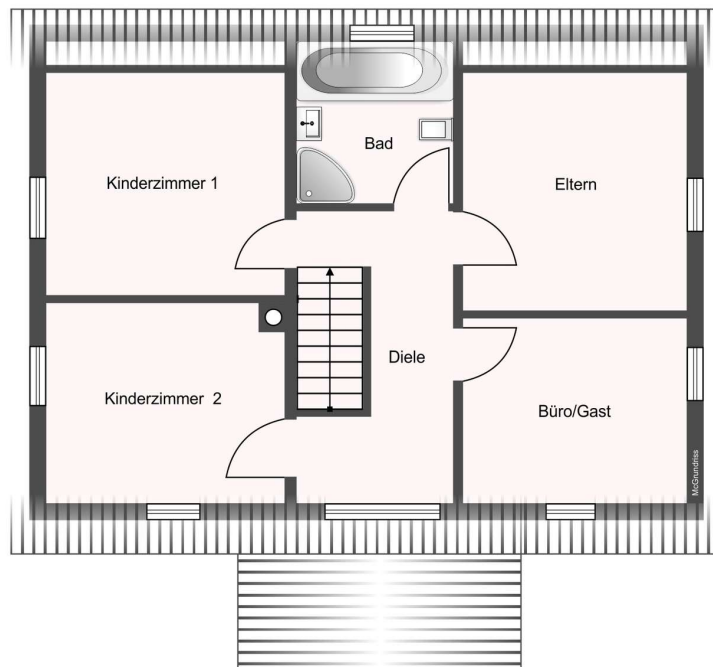
15 - Schlafzimmer 2 OG



16 - Arbeitszimmer OG



Grundriss EG



Grundriss DG



Logo

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