

Rarität in Alleinlage! Romantisches Anwesen für Individualisten mit 4 Hektar Grundstück

Objekt: 288 • Waffenhammer 3 • 95355 Presseck

649.000,00 Euro



Ihr Ansprechpartner

Fabian Stütz

Telefon – 0152 26322576

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

Daten im Überblick

Immo Nr.	288
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Kauf
PLZ	95395
Ort	Presseck
Wohnfläche	Ca. 376 m ²
Nutzfläche	Ca. 774 m ²
Grundstücksfläche	Ca. 41.919 m ²
Anzahl Zimmer	13
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Etagenzahl	3
Befeuerung	Holzpellets
Heizungsart	Zentralheizung
Keller	Nicht unterkellert, Räume jedoch vorhanden
Baujahr	1831
Zustand	Modernisiert
Ausstattung	Gehoben
Denkmalschutz	Ja
Stallungen für Tiere	Ja
Bezugsfertig	Nach Vereinbarung
Energieausweis	Nicht erforderlich
Kaufpreis	649.000,00 EUR
Käufer Provision	3,57%

Beschreibung

Willkommen in einem außergewöhnlichen Anwesen in absoluter Alleinlage mitten im Herzen Oberfrankens. Der romantische Waffenhammer Wildenstein zählt zu den ältesten nachweisbaren Gewerbestandorten des Frankenwaldes und wurde bereits 1348 erstmals erwähnt. Einst als wasserkraftbetriebene Eisenschmiede genutzt, blickt das Anwesen auf eine außergewöhnliche, fast 700-jährige Geschichte zurück und stand in enger Verbindung zur ehemaligen Burg Wildenstein.

Heute begeistert der Standort vor allem durch seine Lage inmitten des Steinachtals direkt neben der Steinachklamm, einem geschützten Geotop und Landschaftsschutzgebiet. Eingebettet in die Natur des Frankenwaldes bietet dieses einzigartige Anwesen ideale Voraussetzungen für Individualisten, Naturliebhaber und alle, die sich fernab des hektischen Alltags ihren persönlichen Rückzugsort schaffen möchten.

Das romantische Anwesen wurde im Jahr 1831 auf massivem Steinfundament errichtet, wobei Teile der Grundmauern noch aus dem 14. Jahrhundert stammen. Insgesamt stehen rund 376 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf drei Etagen. Bereits beim Betreten des Hauses spürt man den einzigartigen Charme und die besondere Atmosphäre dieses historischen Anwesens.

Das Erdgeschoss überzeugt mit großzügigen Wohn- und Essbereichen sowie einer gemütlichen Küche mit integriertem Kochofen, der für ein ganz besonderes Wohngefühl sorgt. Ergänzt wird diese Ebene durch zahlreiche Nebenräume, darunter eine Waschküche, ein Weinlager sowie mehrere Keller- und Abstellräume. Mehrere Schwedenöfen in verschiedenen Bereichen schaffen zudem eine besonders behagliche Atmosphäre und unterstreichen den charmanten Charakter des Hauses.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei stilvolle Arbeitszimmer, eine großzügige Ankleide, ein elegantes Badezimmer sowie ein weitläufiges Schlafzimmer mit besonderer Wohlfühlatmosphäre. Ein besonderes Highlight dieser Etage ist die eindrucksvolle Bibliothek, die dem Anwesen eine außergewöhnliche Eleganz und eine ganz eigene Persönlichkeit verleiht. Hochwertiger Eichenholzboden sorgt auf dieser Etage für eine stilvolle und warme Wohnatmosphäre. Das Dachgeschoss bietet weitere Wohn- und Schlafräume sowie flexibel nutzbare Arbeits- oder Gästezimmer. Hier wurde hochwertiger Lärchenholzboden verlegt, der für eine natürliche und elegante Ausstrahlung der Räume sorgt. Ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit eleganten Fliesen und Dusche fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild dieser Etage ein.

In den vergangenen Jahren wurde das Anwesen von den Eigentümern mit außergewöhnlicher Liebe zum Detail weiterentwickelt. In jedem Raum spürt man die Leidenschaft und Kreativität der Eigentümer für Ästhetik, mit denen sie den Waffenhammer auf einzigartige Weise geprägt haben. Edle Naturstein-Elemente sowie

die neue maßgefertigte Echtholztreppe im Treppenhaus zeichnen den besonderen Charakter dieses historischen Rückzugsortes aus.

Beheizt wird das Anwesen über eine neue und effiziente Pelletheizung in hochwertiger Ausführung aus 2017, die ein nachhaltiges sowie effizientes Heizkonzept ermöglicht. Elektrik, Fenster und Dach befinden sich nach den Richtlinien des Denkmalschutzes auf dem aktuellen Stand.

Zum Anwesen gehören zahlreiche Nebengebäude und Nutzflächen. Besonders hervorzuheben ist die dreistöckige Scheune mit weit über 200 m² und weitläufigen Lager- und Werkstattflächen. Der vordere Bereich wird derzeit als Holzlager genutzt, während der hintere Teil vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für eine Werkstatt oder ähnliches bietet. Ein weiteres Highlight ist der an das Haupthaus angebaute Veranstaltungsbereich mit großzügiger Bar und ausreichend Platz für Feiern, gesellige Abende oder individuelle Nutzungskonzepte.

Für Tierhaltung oder Selbstversorgung bietet das 4 Hektar große Anwesen ideale Voraussetzungen. Eine moderne und genehmigte Bestallung ist bereits vorhanden. Zusätzlich verfügt das Grundstück über zwei Brunnen, ein moderner aus 2017 mit 32 Metern zur Wasserversorgung und einem weiteren, der aktuell zur Versorgung der Tiere genutzt wird.

Dieses Anwesen ist weit mehr als nur eine Immobilie. Es ist ein Ort für Individualisten, Visionäre, und Menschen, die Ruhe, Freiheit und Individualität suchen.

Lage

Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in absolut ruhiger Alleinlage des Marktes Presseck im Landkreis Kulmbach. Die Kombination aus absoluter Ruhe, großzügigen Freiflächen und besonderem Charme macht dieses Anwesen zu einer echten Seltenheit.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wäldern, Wiesen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Trotz der abgeschiedenen Lage sind die umliegenden Ortschaften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit dem Auto erreichbar. Sie finden die meisten wichtigen Einrichtungen direkt in Stadtsteinach.

Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen:

- Supermarkt: ca. 7,7 km
- Apotheke: ca. 9 km
- Arztpraxis: ca. 7 km
- Grundschule: ca. 7,3 km
- Kindergarten: ca. 7,2 km
- Tankstelle: ca. 7,5 km
- Restaurant: ca. 6,4 km

Ihr Ansprechpartner

Fabian Stütz

Telefon – 0152 26322576

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

Ausstattung

- Romantisches Einfamilienhaus in Alleinlage
- Stilvoll modernisiertes und eingerichtetes Anwesen
- Wohnfläche: ca. 376 m²
- Grundstück von 41.919 m²
- Hektargroße Landschaftsflächen
- Traumhafter Garten
- Fenster, Dach, Elektrik erneuert
- Hochwertige Pellet-Zentralheizung 2017
- Eigener Brunnen
- Neuwertige und genehmigte Bestallung
- Veranstaltungsbereich mit großer Bar
- Große Scheune mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Privater Zugang zur Unteren Steinach
- Ideal für Naturliebhaber oder Individualisten

Sonstige Angaben

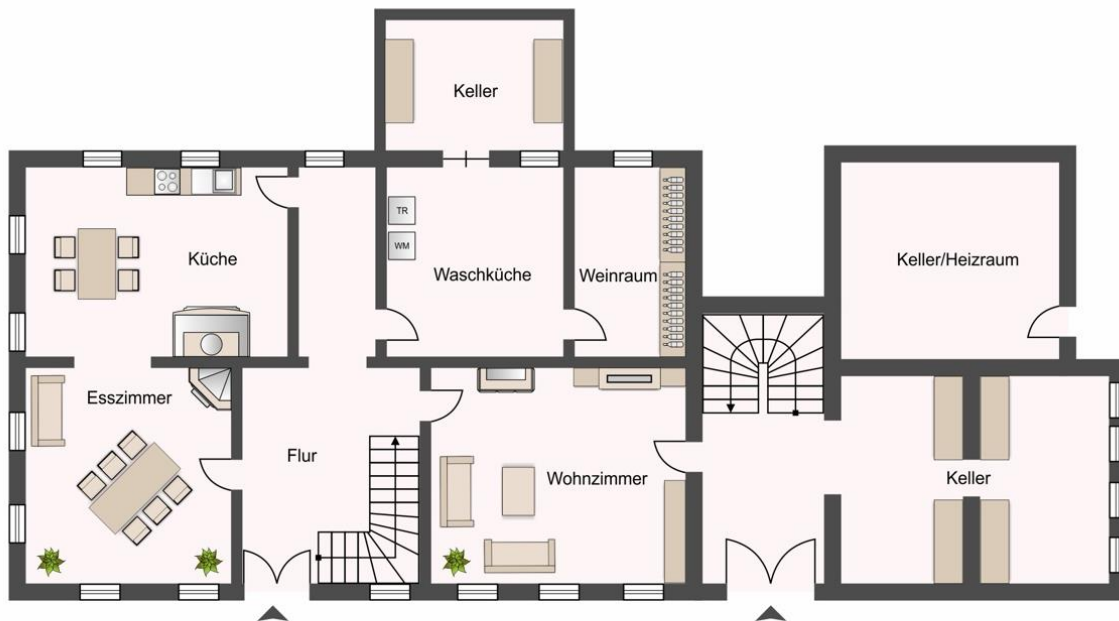
Dieses Exposé dient als vorläufige Information. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

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.

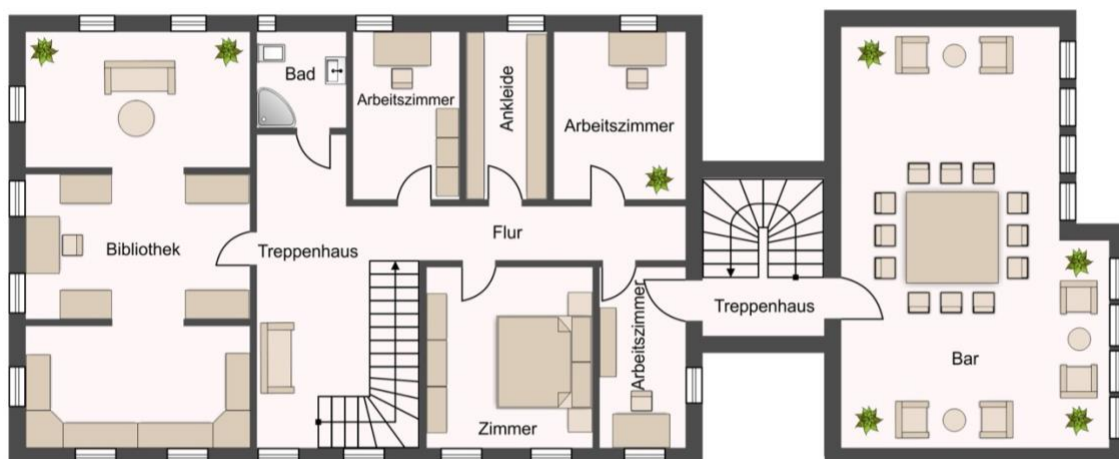
Selbstverständlich stehen Ihnen alle relevanten Objektunterlagen und Grundrisspläne zur Verfügung.

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

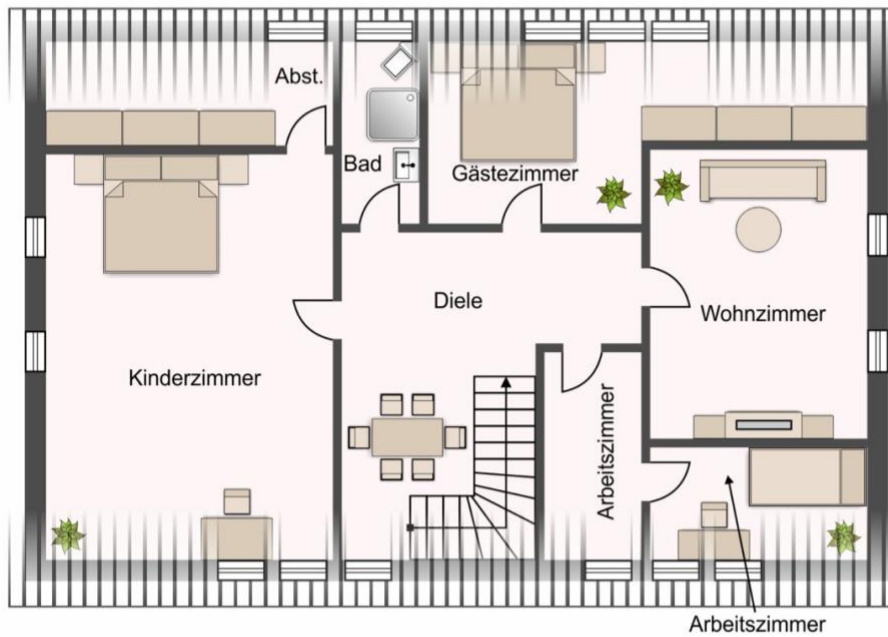
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



1 - Außenansicht



2 - Außenansicht

Ihr Ansprechpartner

Fabian Stütz

Telefon – 0152 26322576

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



3 - Außenansicht



4 - Außenansicht

Ihr Ansprechpartner
Fabian Stütz

Telefon – 0152 26322576

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



5 - Eingangsbereich EG



6 - Küche EG



7 - Esszimmer EG



8 - Esszimmer EG



9 - Wohnzimmer EG

Ihr Ansprechpartner

Fabian Stütz

Telefon – 0152 26322576

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



10 - Wohnzimmer EG



11 - Bibliothek OG



12 - Bibliothek OG



13 - Treppenaufgang OG



14 - Schlafzimmer DG



15 - Wohnzimmer DG



16 - Sitzecke DG



17 - Badezimmer DG



18 - Scheunen Vorraum



19 - Scheune



20 - Genehmigter Stall



21 - Genehmigter Stall



22 - Garten



23 - Garten



24 - Garten



25 - Garten

Ihr Ansprechpartner

Fabian Stütz

Telefon – 0152 26322576

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



26 - Steinach