

# Exposé

## Einfamilienhaus in Pfarrweisach Einfamilienhaus in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-244782

### Einfamilienhaus

Verkauf: **349.999 €**

Ansprechpartner:  
Peter Spitaler  
Telefon: 0171 2127287  
Mobil: 0171 2127287

96176 Pfarrweisach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	774,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ich verkaufe hier ein schönes Einfamilienhaus für kleine Familien oder Paare. Das Haus wurde 2014 fertig gestellt und bezogen. Der Garten wurde mit viel Liebe angelegt. Neben der Doppelgarage, die 2019 gebaut wurde, gibt es noch einen extra PKW-Stellplatz. Der Keller bietet neben dem Technikraum und einem Lagerraum/Werkstatt einen 35 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum, der auch noch zum Wohnraum umfunktioniert, bzw. auch in 2 Räume geteilt werden kann.

Der Dachboden bietet zusätzlich einigen Stauraum.

Von der großen Terrasse aus kann man den Blick in die Ferne auf die schönen Haßberge genießen.

Ein Holzofen spendet in der kalten Jahreszeit dem ganzen Haus reichlich Wärme. Auf dem Dach befindet sich eine Solaranlage für Warmwasser und im Haus kann eine Be- und Entlüftungsanlage betrieben werden.

Es entstehen beim Kauf keine zusätzlichen Kosten, da ich ohne Makler verkaufe.

Zahnarzt, Allgemeinarzt, Kinderkrippe, Kindergarten, Grundschule, Metzgerei, Bäckerei und Frisör befinden sich direkt im Ort. Alles weitere kann man problemlos im 8 km entfernten Ebern erledigen. Es können leider keine Reservierungen mehr vorgenommen werden.

Besichtigungstermine können jederzeit vereinbart werden.

Bei Interesse oder weiteren Fragen kontaktieren Sie mich gerne.

## Ausstattung

Die maßgeschneiderte Einbauküche bleibt bei Verkauf ebenso wie der Holzofen im Haus.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Kindergarten, Grundschule, Zahnarzt, Hausarzt, Bäckerei und Metzgerei sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	143,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie









# Exposé - Grundrisse

