

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Warmensteinach

### Haus am Waldrand



Objekt-Nr. OM-353759

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **650.000 €**

Telefon: 0175 9623474

Mobil: 0175 9623474

95485 Warmensteinach  
Bayern  
Deutschland

|                   |                    |              |                   |
|-------------------|--------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1987               | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 2.945,00 m²        | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 2                  | Schlafzimmer | 6                 |
| Zimmer            | 13,00              | Badezimmer   | 6                 |
| Wohnfläche        | 436,00 m²          | Garagen      | 4                 |
| Nutzfläche        | 160,00 m²          | Stellplätze  | 10                |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1987 in gehobener Qualität gebaute Massivhaus mit einer Gesamtwohnfläche von 436 qm, aufgeteilt in 4 Wohneinheiten steht am Waldrand von Warmensteinach mit einem Ausblick über das gesamte Tal.

Die Nutzung als 1,2 Familienhaus ist individuell gestaltbar, Mehrfamilienhaus, Wohnen Arbeiten, Alters WG, Ferienwohnung Vermietung, Kapitalanlage, alles ist denkbar. Zwei luxuriös großzügig gestaltete Wohneinheiten und zwei weitere Ferienwohnungen bieten zusätzliche Einkünfte. Der Wellnessbereich mit Hallenbad, Sauna und Solarium bereichert das Wohlfühlgefühl in diesem Anwesen. Für die Fahrzeuge stehen 4 Garagen bereit, 2 im Haus und 2 in einem separaten Garagenhaus mit Werkstatt. Jede Wohneinheit hat Balkon oder Terrasse. Die Hauptwohnung hat eine Wohnfläche von 160 qm plus Balkon, Terrasse. Freizeitaktivitäten liegen vor der Haustür, Wandern im Fichtelgebirge, Radfahren, Skisport und vieles mehr. Zum Golfplatz fahren sie in 15 Minuten. Ein Erholungs- und Urlaubsparadies.

Wanderweg führt am Haus vorbei. Das Haus hat 2 Zufahrten

## Ausstattung

Gehobene Ausstattung. Erdgasaszentralheizung und betriebsbereite BHKW Anlage mit 5.5 KWh elektrischer und 13,5KWh thermischer Leistung

2025 Wärmepumpe eingebaut/ersetzt die Gasheizung und das BHKW,

Gasheizung und BHKW bleiben als Stand by bestehen

2025 PV Solaranlage mit Speicher installiert

2026 Dach komplett saniert

Für das Haus gibt es eine Abgeschlossenheitsbescheinigung,

dadurch können Wohneinheiten einzeln verkauft werden

Der qm Preis von 1.490€/qm ist bei dieser Lage und Ausstattung ein Schnäppchen

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

436 qm Wohnfläche am Waldrand mit Blick über das gesamte Tal. Radwege durchziehen das gesamte Fichtelgebirge.

Ca.20 Autominuten nach Bayreuth

Ca, 1 Stunde Nürnberg Flughafen

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 58,10 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B               |



## Exposé - Galerie



Hallenbad

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Terrasse

# Exposé - Galerie

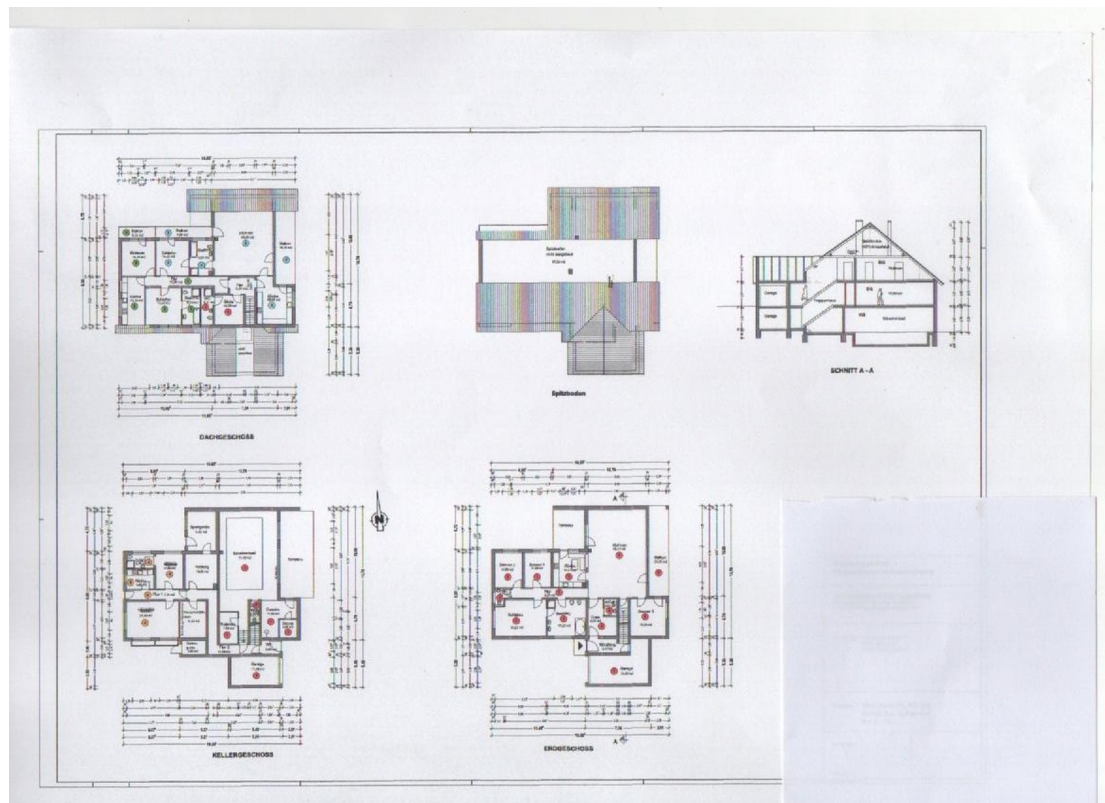


Heizung



Blick ins Tal

# Exposé - Grundrisse



Grundrisse