

# Exposé

## Einfamilienhaus in Speinshart/Zettlitz

**Modernes, hochwertiges EFH (Bj. 2020) mit PV-Anlage und großem Grundstück in ruhiger Naturlage**



Objekt-Nr. OM-417874

### Einfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:  
Carmen Porsch

92676 Speinshart/Zettlitz  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	1.094,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	223,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Einfamilienhaus wurde im Jahr 2020 fertiggestellt und befindet sich in einem neuwertigen, äußerst gepflegten Zustand. Es wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und hochwertig ausgestattet – es besteht keinerlei Renovierungs- oder Reparaturbedarf.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 223 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen ( Erdgeschoss + 1. Obergeschoss) bietet das Haus viel Platz für Familie, Arbeiten von zu Hause oder komfortables Wohnen mit Gästen. Die Räume sind modern, hell und offen gestaltet und vermitteln sofort ein Gefühl von Ankommen und Wohlfühlen.

Ein besonderes Highlight ist die Photovoltaikanlage auf beiden kompletten Dachflächen, die zu einer nachhaltigen und energieeffizienten Nutzung beiträgt. Zusätzlich ist in der Garage eine Wallbox zur Ladung eines Elektrofahrzeugs installiert – ideal für modernes, zukunftsorientiertes Wohnen.

Die Erdwärme-Heizung mit Tiefenbohrung/Sole-Wasser-Wärmepumpe ist zudem äußerst effizient und nachhaltig.

Im Erdgeschoss befindet sich eine kleine Einliegerwohnung (ca. 36 m<sup>2</sup>), die vollständig barrierefrei und behindertengerecht mit WC und Dusche ausgestattet ist.

Das 1.094 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt ruhig in einem kleinen Dorf, direkt am Feld- und Waldrand – ideal für Naturliebhaber, Familien oder Menschen, die Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Hier heißt es: Einziehen, ankommen, genießen.

## Ausstattung

### Ausstattung

- Baujahr / Erstbezug: 2020
- Wohnfläche: 223 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 1.094 m<sup>2</sup>
- 2 Etagen (Erdgeschoss + 1. Obergeschoss)
- kleine Einliegerwohnung im Erdgeschoss (36 m<sup>2</sup>), barrierefrei und behindertengerecht
- Photovoltaikanlage auf beiden kompletten Dachflächen
- Wallbox (Ladestation für Elektrofahrzeug) in der Garage
- Erdwärme-Heizung / Wärmepumpe mit Tiefenbohrung (Sole/Wasser)
- Sehr hochwertige, moderne Ausstattung
- Großzügige, helle Räume
- Hochwertige Bodenbeläge
- Moderne Bäder
- Terrasse mit Überdachung
- Angelegter Garten mit Gartenhaus
- Ruhige Lage, Natur pur
- Kein Renovierungsbedarf – sofort bezugsfertig
- Nichtraucherhaus

- Moderne Einbauküche

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

- Bezug nach Absprache
- Privatverkauf
- Verkaufspreis: 850.000 € (Verhandlungsbasis)
- Energieausweis: wird erstellt

## Lage

Das Haus befindet sich in einem ruhigen, ländlichen Dorf in der nördlichen Oberpfalz, umgeben von Feldern und Wald. Die Lage bietet absolute Ruhe und hohe Lebensqualität, ideal für alle, die naturnah wohnen möchten.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Infrastruktur sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar (ca. 4 km). Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radfahren und Erholung direkt vor der Haustür ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

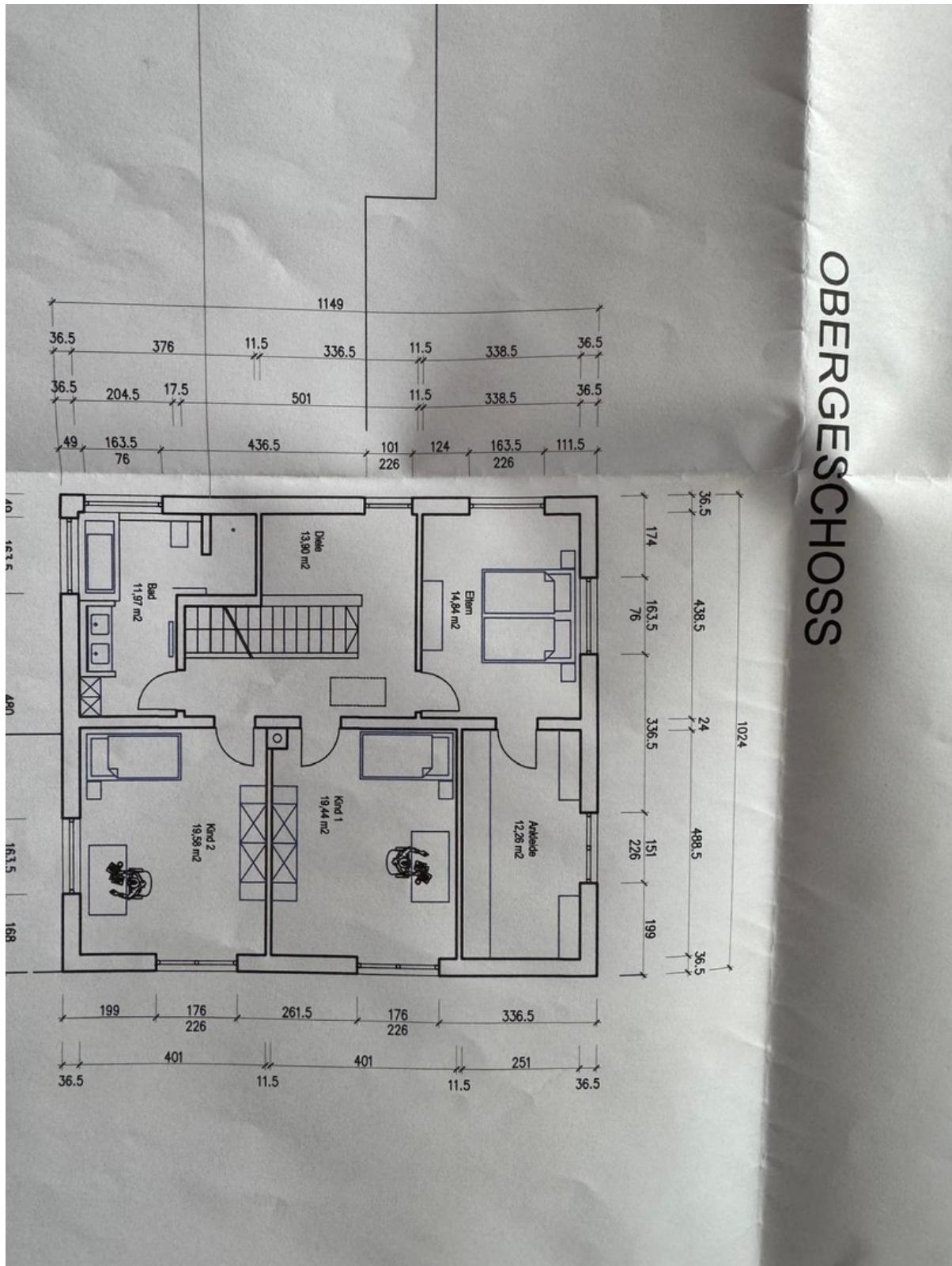


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## OBERGESCHOSS



# Exposé - Grundrisse

