

# Exposé

## Einfamilienhaus in Haibach

**Romantisches Landhaus -ggf. mit zus.  
Bebauungsmöglichkeit- in Haibach- Grünmorsbach**



Objekt-Nr. OM-418026

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **598.000 €**

63808 Haibach  
Bayern  
Deutschland

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Baujahr           | 1985      |
| Grundstücksfläche | 720,00 m² |
| Etagen            | 3         |
| Zimmer            | 4,00      |
| Wohnfläche        | 120,00 m² |
| Energieträger     | Strom     |

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Zustand      | gepflegt          |
| Schlafzimmer | 3                 |
| Badezimmer   | 2                 |
| Heizung      | Sonstiges         |
|              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Als besonders schönes, romantisches, komfortables und freistehendes Landhaus inmitten ländlicher Idylle, verkaufe ich mein gepflegtes Anwesen.

Das ursprüngliche Haus wurde vor einigen Jahren völlig abgetragen und von 1985 bis 1990 mit Öko-Baustoffen vollkommen neu und in Kombination ursprünglicher und neuzeitlich wieder aufgebaut sowie mit Fußbodenheizung und Heizkörpern versehen.

Der Abriss und Neuaufbau ist in einem interessanten Bildband dokumentiert. Wärmepumpe mit Gasheizungsunterstützung wurde aktuell neu installiert.

Im Untergeschoss befinden sich ein ausgebauter Waschraum (mit Dusche und Toilette), Vorratsraum, sowie ein Hobbyraum mit Echtholzparkett - der zeitweise auch als Büro genutzt wurde. Sowie der ehem. Ölraum, der als Abstellkammer genutzt wird.

Im Erdgeschoss befinden sich das Ess-Wohnzimmer mit zusätzlichem Kaminofen, Küche, Tageslichtbad sowie ein Zimmer mit separatem Ausgang zum Garten.

Der Fußbodenbelag im EG ist ausgestattet mit Terracottafliesen. Im Dachgeschoss befinden sich Wohnraum, Schlafzimmer mit Balkon (ruhig), sehr geschützt in reiner Südlage mit Blick in den zauberhaften Garten, sowie ein kleines Kinderschlafzimmer/ Arbeitszimmer. Der gesamte Dachstuhl ist freigelegt und

schafft eine ganz besonders behagliche Atmosphäre. Der Boden ist mit Erlenholzdielen belegt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Es besteht eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für die Errichtung eines weiteren Hauses auf dem Grundstück und damit die Möglichkeit ggf. weiteres Potential zu heben. Zudem gibt es eine (abgelaufene) Baugenehmigung, die Ausbaumöglichkeiten des aktuellen Wohnhauses bestätigt.

Bei der Angabe der Wohnfläche wurde der Hobbyraum im Untergeschoß einbezogen. Zum Teil wurde empfohlen, einen eigenständige Einliegerwohnung aus dem aktuellen Tageslicht-Keller zu entwickeln. Alle getätigten Angaben sind geschätzt und dienen der Veranschaulichung. Die frisch installierte Wärmepumpe kann aus optischen Gründen noch versetzt werden. Es besteht kein Denkmalschutz. Die Fotos entstammen unterschiedlichen Zeitpunkten- Aktuell ist das Haus bis auf die Küche weitgehend geräumt.

Kontakt gerne über [haus-haibach@gmx.de](mailto:haus-haibach@gmx.de)

## Lage

Das ca. 720 qm große Hang-Grundstück liegt ruhig am Ortsausgang in einer

Sackgasse, eingebettet in einer leicht hügeligen Landschaft. Der Garten ist ganz bewusst natürlich gehalten und lädt mit seinen lauschigen Winkeln und Plätzen zum Verweilen ein. Die Sitzplätze im Freien sind über das Grundstück hinweg so ausgerichtet, dass die Möglichkeit besteht intensiv die Sonne zu genießen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 92,20 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C               |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



EG Bad, Badewanne  
und  
Duschabtrennung

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



KG- Dusche,  
Toilette



KG Hobby-Raum

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



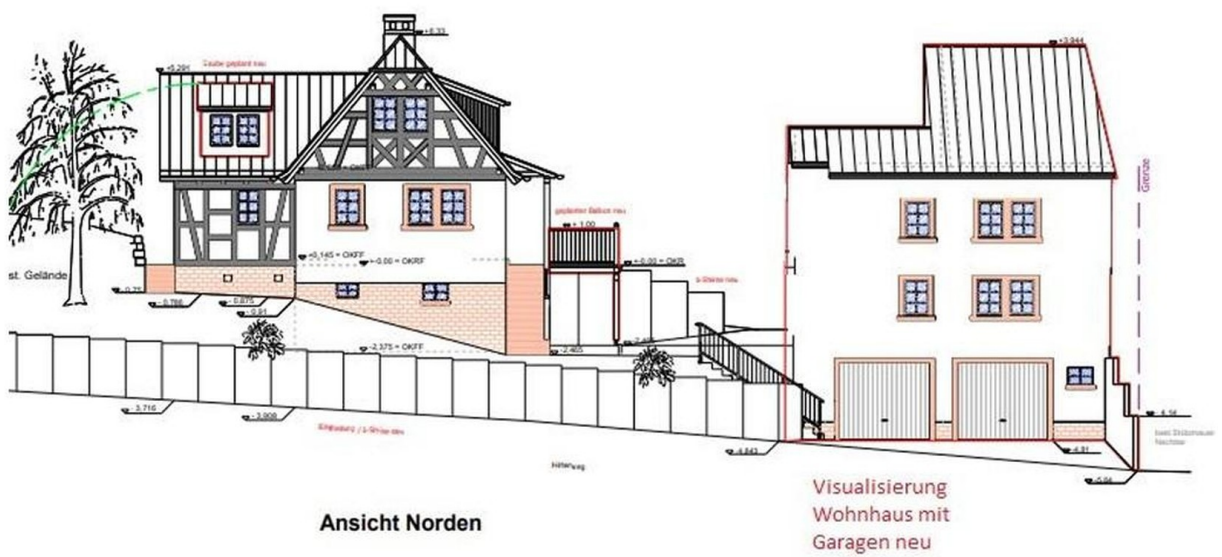
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Visualisierung inkl. neuer Bebauung für Vorbescheid



Ansicht Norden

Visualisierung für Bauvorbescheid