

Exposé

Einfamilienhaus in Partenstein

Wohnen im Wald-Panorama: Lichtdurchflutetes Architekten-Juwel in Partenstein



Objekt-Nr. **OM-422240**

Einfamilienhaus

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:
Marcel

97846 Partenstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.292,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	154,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	29,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1970 erbaute Architektenhaus ist ein echtes Unikat für Individualisten. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise stufenförmig in den Hang gebaut, was eine spannende Split-Level-Architektur über mehrere Halbebenen ermöglicht. Dank der konsequenten Südausrichtung und der großflächigen Fensterfronten im Wohn- und Lebensbereich ist das Haus außergewöhnlich lichtdurchflutet.

Das Herzstück des Hauses ist das Wohnzimmer mit einer beeindruckenden Panorama-Glasfront, die den Blick direkt in den angrenzenden Baumbestand freigibt – Naturkino zu jeder Jahreszeit. Ein massiver 18 kW Kaminofen sorgt hier nicht nur für eine gemütliche Atmosphäre, sondern dient als leistungsstarke, ergänzende Wärmequelle. Die offene Gestaltung mit verschiedenen Emporen bietet ein großzügiges Raumgefühl, das weit über den Standard hinausgeht. Die Außenfassade des Gebäudes ist bereits energetisch gedämmt.

Ausstattung

Mit einer reinen Wohnfläche von ca. 154 m² und zusätzlichen Nutzflächen bietet das Haus viel Raum zur Entfaltung.

Wohnbereich: Offenes Raumkonzept auf versetzten Ebenen mit markantem Kaminofen (18 kW).

Zusätzliche Flächen: Der Spitzboden ist teilweise ausgebaut und bietet wertvolle Nutzfläche (nicht in der Wohnfläche enthalten), die sich ideal als Hobbyraum oder Lagerfläche eignet. Weitere Nutzflächen befinden sich im stufenförmig unterkellerten Bereich des Hauses.

Sanitär: Großzügiges Hauptbadezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken sowie ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich. Ein weiteres Gästezimmer ist praktisch mit einer gegenüberliegenden Dusche und Toilette ausgestattet.

Außenbereiche: Insgesamt 3 Balkone mit Holzgeländern, eine geflieste Aussichtsterrasse sowie eine sehr große Gartenterrasse im unteren Grundstücksbereich.

Parken: Eine Garage (ca. 18 m²) an der Straßenseite.

Zustand: Das Objekt weist einen kosmetischen Modernisierungsstau im Innenbereich auf. Die Erneuerung von Boden- und Wandbelägen bietet Ihnen die Chance, dieses Haus mit solider Substanz (bereits gedämmte Fassade) ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Wohnen im eigenen Privatwald mit exzellenter Anbindung

Das Anwesen befindet sich im Ortsteil Müsselberg am südlichen Rand von Partenstein. Das 1.292 m² große Grundstück ist ein absolutes Highlight: Durch den dichten Baumbestand und die Lage direkt am Waldrand wirkt es wie ein eigener privater Wald, der maximale Privatsphäre und Ruhe garantiert.

Exklusive Zufahrt: Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine asphaltierte Privatstraße, die zum Eigentum gehört. Dies sichert Ihnen nicht nur Ruhe vor Durchgangsverkehr, sondern schränkt auch eine weitere Bebauung der Nachbargrundstücke ohne Ihre Einwilligung ein.

Infrastruktur & Anbindung:

Natur & Freizeit: Wander- und Spazierwege beginnen direkt vor der Haustür.

Verkehr: Der Bahnhof Partenstein ist fußläufig erreichbar. Von dort gelangen Sie in ca. 30 Minuten nach Würzburg oder Aschaffenburg. Frankfurt am Main ist in ca. einer Stunde erreichbar.

Versorgung: Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte), Ärzte, Apotheke, Kindergarten und die Grundschule befinden sich im ca. 1,5 bis 2 km entfernten Ortskern und sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	397,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Südseite

Exposé - Galerie



Oase im Grünen

Exposé - Galerie



Split Level Architektur



Empore

Exposé - Galerie



Offenes Wohnkonzept



Wohnen im Waldpanorama

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick zur Terrasse / Garten



Eingang

Exposé - Galerie



Holzofen im Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Heizungskeller



Haushaltskeller

Exposé - Galerie



Dachboden unausgebaut



Garage

Exposé - Galerie



Garage



Privatweg gehört zum Haus