

# Exposé

## Einfamilienhaus in Speichersdorf

**Von Privat: EFH inkl. großem Garten mit viel Grün & Obstbäumen**



Objekt-Nr. OM-426386

### Einfamilienhaus

Verkauf: **335.000 €**

Guttenthau 23  
95469 Speichersdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.413,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende vollunterkellerte Einfamilienhaus wurde 1965 erbaut und befindet sich am Rand eines kleinen Dorfes in der Nähe von Speichersdorf. Fernsicht, viel Grün und ein großer Obstgarten laden zum erholsamen Wohnen für die ganze Familie ein.

Über einen Zufahrtsweg gelangen Sie auf den Hof des 1.413 m<sup>2</sup> großen und gepflegten Grundstücks. Sie betreten die Räumlichkeiten des 123 m<sup>2</sup> großen Hauses über einen Flur, der Sie zunächst ins Wohnzimmer mit bodentiefem Fenster und angrenzender Terrasse in Richtung Süden führt.

Der Wohn- und Essbereich ist durch eine Schiebetür mit der großzügigen Küche verbunden. Ebenfalls im Kauf inbegriffen, sind Einbauschränke sowie die hochwertigen Elektrogeräte von Siemens (u.a. auch Spülmaschine).

Über eine Echtholztreppe im Flur gelangt man in das Obergeschoss. Für ihre Kinder stehen zwei Zimmer zur Verfügung. Ihre Gäste können Sie in einem großen Gästezimmer begrüßen. Von Ihrem eigenen 18 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer haben Sie Zugang zum Balkon. Von dort aus können Sie die Sonne genießen, den liebevoll angelegten Garten einsehen oder auf den 10 km entfernten Rauhen Kulm blicken. Vom hell gefliesten und modernisierten Badezimmer mit Badewanne und hochwertigen Armaturen hat man ebenfalls Fernblick auf Felder, Wiesen und sogar das Fichtelgebirge.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Hinweise:

- Derzeit ist das Haus seit 2014 vermietet.
- Die Fotos zeigen den Zustand vor den Renovierungen im Jahr 2014.
- Die verwendeten Angaben zum Objekt beruhen auf Kenntnissen der Eigentümer und Informationen von Ämtern etc. und sind daher ohne Gewähr.
- Ein zusätzlicher 1.440 m<sup>2</sup> großer direktanschließender Baugrund auf der Rückseite kann ggf. miterworben werden. Die Bebaubarkeit des zweiten Grundstücks richtet sich nach der "Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Guttenthau Nord" der Gemeinde Speichersdorf. Kaufinteressenten werden gebeten vor dem Miterwerb des Grundstücks dort den tatsächlichen Bebauungsumfang zu prüfen.
- Irrtum, Änderung und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten
- Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme, Ihre Fragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Lage

Weitere Details im Überblick:

- Echtholz-Eichenparket in allen Wohn-, Schlaf- und Essräumen
- gepflegter Garten mit Obstbäumen und Gemüsebeton
- Garage mit angeschlossenem Lager- und Werkraum

- Keller mit großer Waschküche, Lagerräumen und Werkstatt
- Für Reitbegeisterte ist der "Reitclub am Kulm e. V." im Ort und gut zu Fuß erreichbar

Raumübersicht:

Erdgeschoß:

- Küche
- Speisekammer
- Wohnen/Essen (mit Wanddurchbruch zu einem großen Raum verbunden)
- Terrasse
- Flur
- WC

Obergeschoß:

- zwei Schlafzimmer,
- zwei Kinderzimmer
- Bad mit Badewanne und Glasduschwand
- Flur
- Balkon

Dachgeschoss:

- Spitzboden (nicht ausgebaut, nicht gedämmt)

Ihre Vorteile:

- Das Haus ist an eine im Ort gemeinschaftliche Biogasanlage angeschlossen, über die der gesamt Heizbedarf abgedeckt wird.
- Das Haus wird von privat verkauft. Eine Vermittlungsprovision fällt demnach nicht an.

Zustand und Modernisierung:

- An der Ost-, Nord- und Westseite des Hauses sind bereits neue Kunststofffenster eingebaut worden. Die Fenster der Südseite sind noch bauzeitlich.
- Des Weiteren wurde an der Westseite eine Fassadendämmung angebracht (vor 1987).
- Die Innentüren wurden bereits alle renoviert (PORTAS).
- Das Bad im Obergeschoss und das WC im Erdgeschoß wurden ungefähr im Jahr 2000 erneuert.
- Die Einbauküche wurde ebenfalls ca. im Jahr 2000 erneuert und wird mitverkauft.

• Die aktuellen Mieter haben zudem einige Renovierungsarbeiten vorgenommen (Alte Tapeten entfernt, Teppich im EG gegen Laminat oder Vinyl ersetzt; im OG befindet sich Echtholzparkett).

Technik/Heizung:

- Abwasserentsorgung über den Kanalanschluss der Gemeinde Speichersdorf.
- Beheizung/Warmwasserversorgung über die örtliche Biogasanlage.
- Vor 19 Jahren erfolgte der Anschluss des Hauses an die Wärmeleitung der Biogasanlage, die Leitung gehört anteilig zum Anwesen. Der Vertrag läuft noch bis Ende 2026. Danach besteht

die Möglichkeit sich an eine örtliche Hackschnitzelheizung anzubinden. Die alte Ölheizung ist noch vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	355,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie

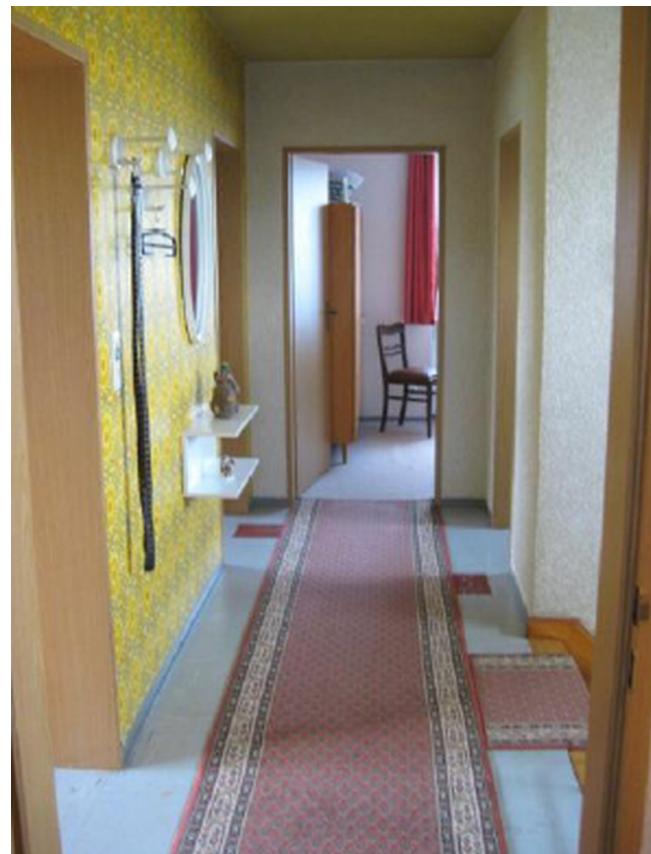


Wohnen



Bad OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Eltern

# Exposé - Galerie



Aussicht



Außen 2

# Exposé - Galerie

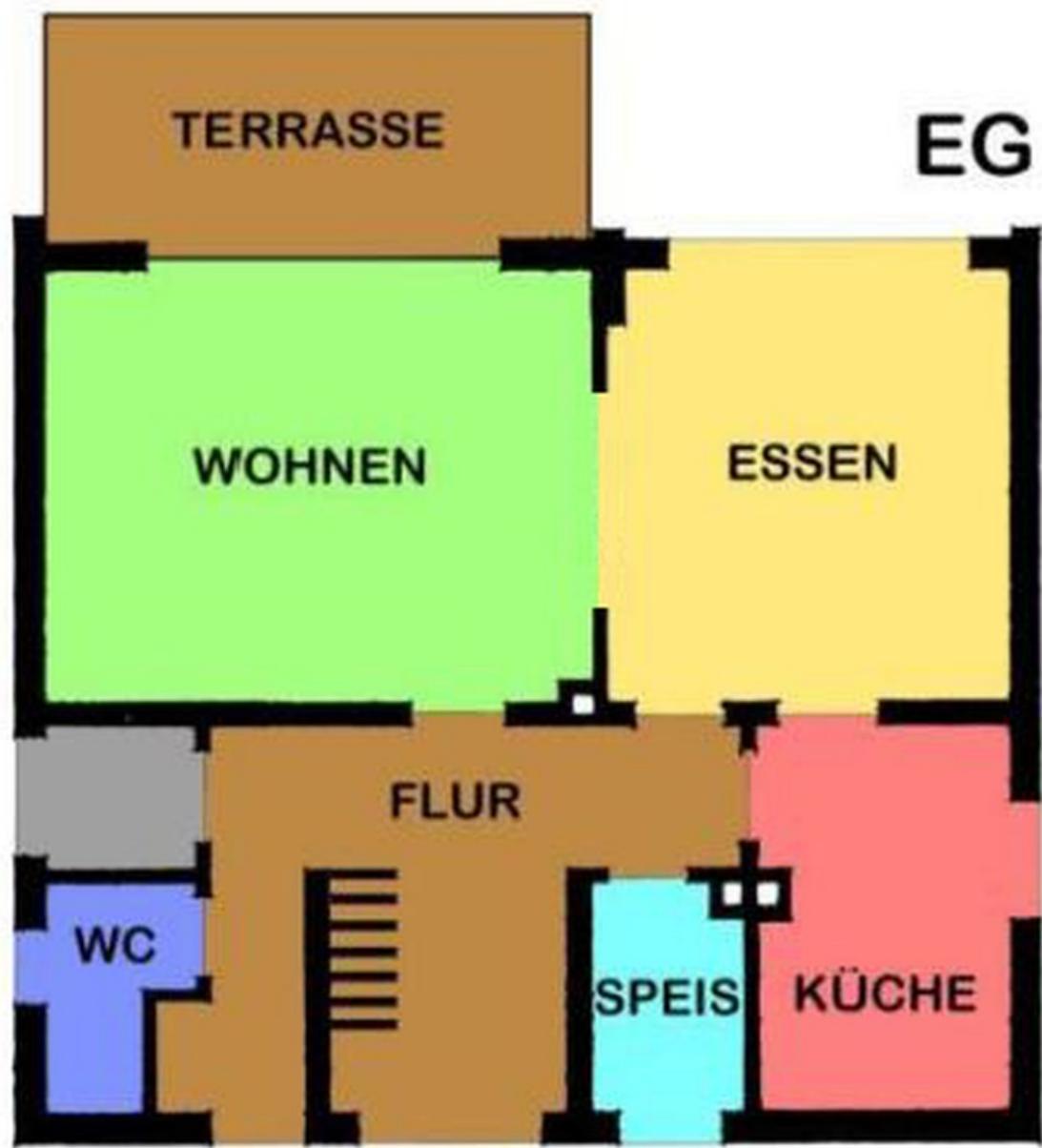


Garten



Außen 3

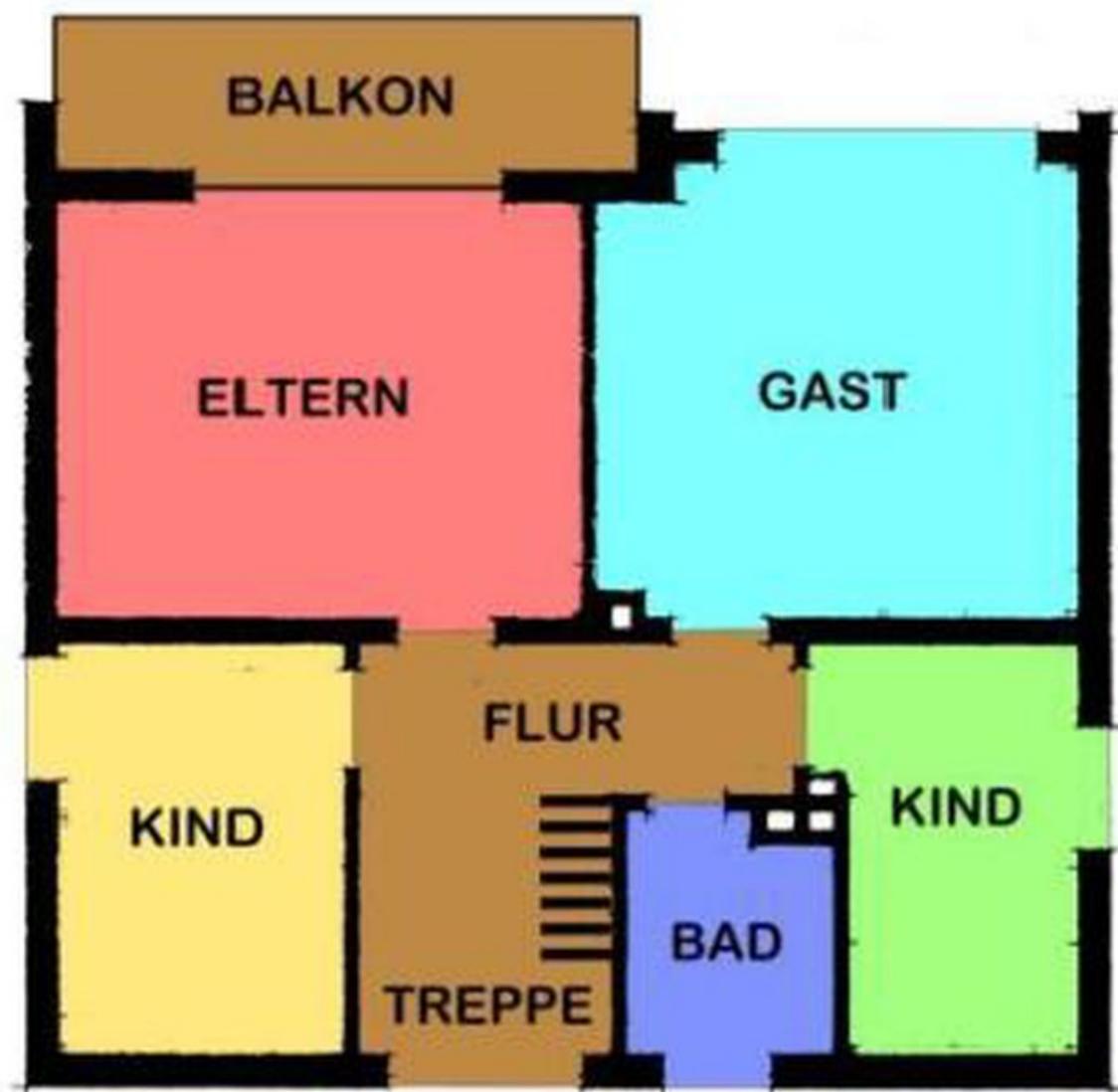
# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse

**OG**



OG