

# Exposé

## Einfamilienhaus in Heinersreuth

### Einfamilienhaus in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-428041

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:  
B. Müller

95500 Heinersreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	921,00 m²	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus besticht durch seinen besonderen Charme: äußerlich mutet es ähnlich einem Bungalow an, innen entfaltet es eine Menge Platz.

Es besitzt zwei volle Stockwerke ohne Dachschrägen sowie einen Spitzboden mit großzügigem Stauraum.

Durch die Haustür betritt man das obere Stockwerk, den Wohn- und "Eltern"bereich, der besonders komfortabel geschnitten ist. Wohnzimmer, Esszimmer und Küche sind offen gestaltet. Von der Küche aus gelangt man direkt auf die ca. 30 qm große Terrasse und in den Garten.

Der Elternbereich besteht aus 3 großen Zimmern: Schlafzimmer mit Zugang zur Holzterrasse, Ankleidezimmer mit Zugang zur großen Terrasse und Masterbad mit Doppelwaschbecken, Dusche, Wanne und Toilette.

Über eine hochwertige und modern gestaltete Eichenholzterrasse gelangt man in das untere Stockwerk, in dem sich zwei kleinere Zimmer befinden und ein größeres Zimmer mit Zugang zur unteren Terrasse und zum Garten. Außerdem verfügt die Etage über ein Gästebad mit Dusche und WC sowie einen Schvedenofen im Flur. Eine Waschküche und ein Heizungsraum, beide Zimmer ebenfalls mit Stauraum, runden das Untergeschoss ab.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren komplett entkernt sowie umfangreich und hochwertig saniert:

2013-2017

- Ausbau oberes Geschoss
- Einbau Erdgasheizung (2014)
- neue Wasser- und Elektroleitungen
- neue Küche
- neue Haustür
- neues Dach
- Fenster teilweise erneuert (doppelt verglast, Kunststoff)

2018/2019: Ausbau des unteren Geschosses mit Einbau der Innentreppe

2022: Erneuerung aller übrigen Fenster sowie der Außenfassade

Bei der Sanierung wurde auf hochwertige Materialien geachtet. Im gesamten Haus sind Fliesen- oder Vinylböden verlegt, die von lokalen Händlern bezogen wurden. Die Bäder verfügen jeweils über auf Maß angefertigte Waschtische. Die Küche ist vom örtlichen Fachmarkt und mit einem Induktionskochfeld inklusive Abzug der Marke Bora ausgestattet. Der obere Flur wurde mit einer Holzwand individuell gestaltet.

Der Außenbereich lässt noch Spielraum für eigene Ideen, auch wenn in den letzten Jahren bereits Einiges erneuert wurde:

- Neupflasterung Hinterhof (2020)
- neues Zufahrtstor (2020)
- Setzen Muschelkalkmauer (2020)
- Setzen Maschendrahtzaun (2020)
- Neubau Holzgartenhaus (2021)
- Neubau Holzterrasse (2024)

- Setzen Staketenzaun (2024)

- Gabionen-Regenfass (2025)

Außerdem wurde die Hauptterrasse im Jahr 2018 mit Feinsteinzeug des örtlichen Fachhandels belegt sowie später mit einer Gabionenmauer eingefasst.

Der Garten ist wunderschön eingewachsen und blüht je nach Jahreszeit üppig. Viele Vögel, Igel und Eichhörnchen sind Gäste.

Zur Haustür gelangt man über eine Treppe, die neben der Garage emporsteigt. Die Zufahrt erfolgt über ein anderes Grundstück. Hierfür ist ein Wegerecht im Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück verfügt somit über eine Einzelgarage, die aber großzügig gestaltet ist, sodass auch Mülltonnen, Fahrräder oder Autoreifen darin Platz finden, als auch über einen Stellplatz im Hinterhof, nahe der oberen Terrasse mit Zugang zur Küche.

Das Haus wird teilmöbliert verkauft. Näheres hierzu im persönlichen Gespräch.

Zu erwähnen bleibt, dass zum Grundstück ein Gewölbekeller/Felsenkeller gehört, der von der Hauptstraße aus begehbar ist.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Infrastruktur der Gemeinde Heinersreuth ist gut ausgebaut. Mit Kindergarten, Grundschule, Ärzten, Rewe, Bäckereien, Friseur, Kirche, Gaststätte und Tankstelle ist die Nahversorgung gewährleistet. Auch Bushaltestellen sind natürlich vorhanden.

Zu Fuß ist man schnell am Main in den Spiegelwiesen oder im Wald. Über einen Radweg ist man in 20 Minuten gemütlich in Bayreuth, die Fahrt mit dem Auto ins Stadtzentrum dauert kaum 10 Minuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	166,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



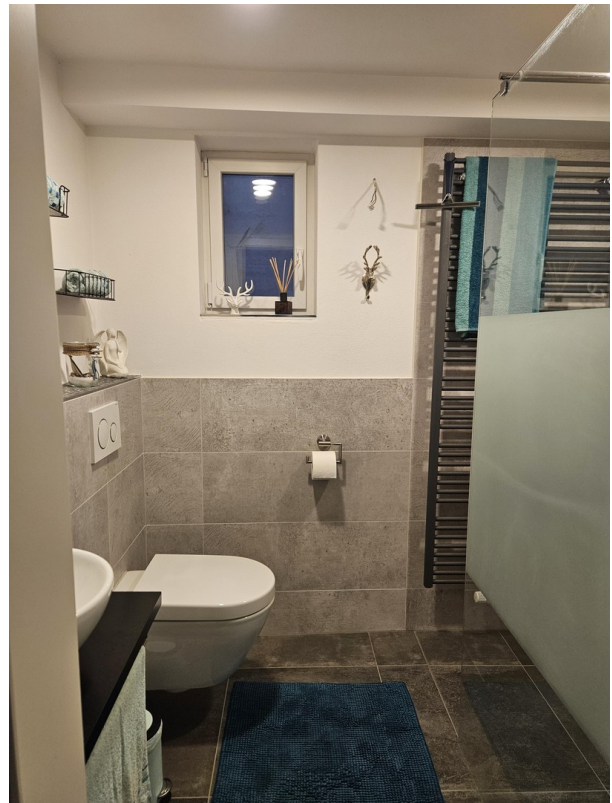


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1.



# Wohnflächenberechnung

OG

	Masse	Anteil	Wohnfläche
Flur:	- Treppe	100%	7,12
Küche:	3,275 x 2,213	100%	7,25
Esszimmer:	4,195 x 2,83	100%	11,87
Wohnzimmer:	4,74 x 4,05	100%	19,2
Schlafzimmer:	4,34 x 3,22	100%	13,97
Ankleide:	4,77 x 3,51	100%	16,74
Badezimmer:	3,08 x 3,06	100%	9,27
			85,42 qm

UG

Flur:	5,97 x 2,23	100%	13,31
Gästezimmer:	2,91 x 4,53	100%	13,18
Fitnessraum:	3,06 x 3,3	100%	10,1
Buro:	2,9 x 3,08	100%	8,93
Gäste-Bad:	2 x 1,65	100%	3,3
			48,82 qm

Terrassen

Terrasse groß:	1,051 x 4,782	50%	2,51
	- Ausschnitt	25%	6,39
Holzterrasse:	0,93 x 2,822	50%	1,31
	1,119 x 2,822	25%	0,79
Terrasse unten:	7,705 x 1,01	50%	3,89
	7,705 x 1,425	25%	2,74