

Exposé

Einfamilienhaus in Oberreichenbach

Top Mehrgenerationenhaus im fränkischen Landhausstil - natürliche Eleganz in Oberreichenbach (ERH)



Objekt-Nr. OM-431039

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.195.000 €**

91097 Oberreichenbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	763,00 m ²	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	6
Zimmer	12,00	Garagen	2
Wohnfläche	450,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich großzügige Wohnhaus präsentiert sich im fränkischen Landhausstil und überzeugt durch eine harmonische Architektur mit hochwertigen, natürlichen Baumaterialien.

Besonders hervorzuheben ist die Verwendung von Sichtholzelementen im Ober- und Dachgeschoss, die dem Haus eine warme, authentische Atmosphäre verleihen. Großzügige Raumhöhen, sichtbare Holzbalken und durchdachte Grundrisse schaffen ein einzigartiges Wohnambiente.

Die Immobilie ist in zwei separate Wohnungseinheiten und einem voll ausgebauten Untergeschoss (hier Raumhöhe 2,20 m) gegliedert, die über einen gemeinsamen, repräsentativen Hauseingang erschlossen werden.

Ein weiterer Pluspunkt:

Durch regelmäßige Instandhaltungen (zum Beispiel: 2022-2023 teilweise Erneuerung Bodenbeläge; 2023 Austausch Ölheizung; 2025: Neuanstrich der Außenfassade und Holzverkleidung) besteht kein Reparaturstau.

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten, technisch und optisch einwandfreien Zustand und kann zeitnah bezogen werden.

Zugehörig zu dem stilvollen fränkischen Landhaus gehört ein schön angelegter Garten, ein modernes Gartengerätehaus, zwei Garagen, ein Carport und weitere KFZ Stellplätze.

Ausstattung

Generelle Ausstattung & Bauweise

- ✓ Fränkischer Landhausstil
- ✓ Natürliche, hochwertige Baumaterialien
- ✓ Sichtholz-Elemente in Ober- und Dachgeschoss
- ✓ Sehr gepflegter Gesamtzustand
- ✓ Kein Reparaturstau
- ✓ Zwei abgeschlossene Wohneinheiten (getrennte Stromzähler) plus voll ausgebautes Untergeschoss mit Tageslicht
- ✓ Sauna- und Fitnessbereich
- ✓ Umfangreiche Stellplatzmöglichkeiten

WOHNUNG 1 (WHG 1) – ca. 215 m² Wohnfläche (EG und 1. OG) + Dachgeschoss ca. 99 m² (insgesamt ca. 314 qm Wohnfläche)

WHG 1 - ERDGESCHOSS: ca. 150 m²:

Großzügiger Eingangsbereich: ca. 22 m²

Wohn- und Essbereich: ca. 108 m²

Hochwertige offene Küche: ca. 16 m²

Gäste-WC: ca. 3 m²

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kaminofen bildet das Herzstück des Hauses. Die Kombination aus Großzügigkeit und natürlichen Materialien schafft eine elegante, zugleich behagliche Wohnatmosphäre.

WHG 1 - OBERGESCHOSS: ca. 65 m²:

Große Diele: ca. 9 m²

Kleine Diele: ca. 2 m²

Kinderzimmer 1: ca. 25 m²

Kinderzimmer 2: ca. 20 m²

Badezimmer: ca. 9 m²

Hier sorgen sichtbare Holzelemente für ein besonders wohnliches Ambiente im Stil eines modernen Landhauses.

WHG 1 - DACHGESCHOSS: ca. 99 m²:

Diele: ca. 16 m²

Elternschlafzimmer: ca. 35 m²

Ankleide: ca. 22 qm

Badezimmer: ca. 10 m²

Arbeitszimmer: ca. 16 m²

Der Elternbereich bietet eine private Rückzugsebene mit großzügigem Wellnessbad und einem separaten Arbeitszimmer – ideal für Homeoffice.

WOHNUNG 2 (WHG 2) – ca. 65 m² (1. Obergeschoss):

Ideal geeignet für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten

Diele: ca. 3 m²

Wohnbereich mit offener Küche: ca. 20 m²

Zimmer 1: ca. 20 m²

Bad en suite (Zimmer 1): ca. 7 m²

Zimmer 2: ca. 11 m²

Bad en suite (Zimmer 2): ca. 4 m²

Beide (Schlaf-)Zimmer verfügen somit über ein eigenes Bad – ein durchdachtes Komfortmerkmal.

UNTERGESCHOSS – ca. 109 m² (größtenteils mit Tageslichträumen, Raumhöhe ca. 2,20m):

Diele: ca. 11 m²

Schlafzimmer (mit Tageslichtfenster): ca. 16 m²

Kinderzimmer: ca. 13 m² (mit Lichtschacht)

Wohnküche (mit Tageslichtfenster): ca. 14 m²

Gym/Fitnessraum: ca. 14 m²

Sauna mit Dusche: ca. 13 m²

WC: ca. 2 m²

Weinkeller: ca. 3 m²

Abstellflächen: ca. 24 m²

Der Wellnessbereich mit Sauna unterstreicht den gehobenen Wohnkomfort. Durch die Tageslichtfenster wirkt das Untergeschoss hell und wohnlich.

AUSSENBEREICH & STELLPLÄTZE:

Das Haus bietet hervorragende Parkmöglichkeiten:

- * zwei Garagenstellplätze
- * ein Carport
- * weitere Außenstellplätze auf dem Grundstück

Damit eignet sich die Immobilie ideal für größere Haushalte oder Besucher.

Der Außenbereich harmoniert mit dem Landhausstil und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Familiengarten bis hin zur repräsentativen Gestaltung.

NEBENKOSTEN PRO JAHR (ISTWERTE, VERBRAUCHSABHÄNGIG):

Heizöl: 3200€

Strom: 1900€

Wasser/Abwasser: 750€

Versicherung: 1500€

Grundsteuer: 350€

Umgerechnet auf Monat: ca. 650€ (ohne Strom)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat und provisionsfrei.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Wohnen im Grünen mit starker Wirtschaftsregion

Die Immobilie befindet sich in Oberreichenbach bei Herzogenaurach – einer besonders gefragten Wohnlage im Einzugsbereich der Metropolregion Nürnberg. Die Umgebung verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Infrastruktur.

Herzogenaurach ist international bekannt als Hauptsitz von adidas AG, PUMA SE und Schaeffler AG. Auch Erlangen und Nürnberg sind in kurzer Zeit erreichbar.

Oberreichenbach bietet eine Vielzahl grundlegender Infrastruktureinrichtungen und Angebote für Alltag, Mobilität, Versorgung, Bildung und Freizeit:

Versorgung & Handel:

- * Lebensmittel und täglicher Bedarf: Dorfladen, Bäckerei, Bauernläden - zentral im Ort bzw. fußläufig erreichbar
- * Getränkemarkt: in Ortsnähe vorhanden
- * Kinderhort, Kindergarten, Grundschule im Ort

ÖPNV:

Oberreichenbach ist in das Verkehrsnetz des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) eingebunden mit diversen Buslinien nach Herzogenaurach, Neustadt/Aisch und Erlangen. Der nächste Bahnhof Emskirchen liegt ca. 5 km entfernt und bietet sehr guten Anschluss an die Hauptstrecke Nürnberg-Würzburg (kostenloser P&R Platz direkt am Bahnhof Emskirchen)

Straßen & Auto:

Gute Anbindung über Landstraßen; Bundesstraße 8 in rund 5 km

Öffentliche Einrichtungen:

* Gemeindeverwaltung & Rathaus: Ortskern

* Feuerwehr

* Post und Bank: Postfiliale und Geldautomat in kurzer Entfernung

Gastronomie: zwei hervorragende Restaurants direkt vor Ort (Brauereigasthof/Biergarten Geyer; Taverna bei Vasili)

Sport/Freizeit: SC Oberreichenbach bietet sehr viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten für jeden

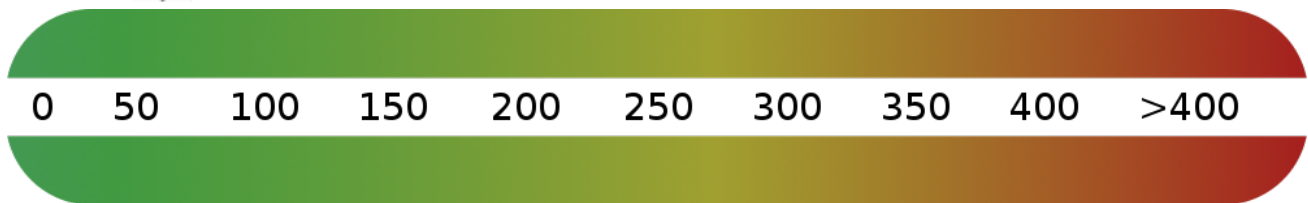
Oberreichenbach - eine ideale Kombination aus Naturverbundenheit, guter Versorgung, Bildung, Lebensqualität und wirtschaftlicher Stärke.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	63,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Kommt herein!

Exposé - Galerie



Balkon od. Dachterrasse?



Garagen beim Hauseingang

Exposé - Galerie



Genügend Platz Autos & Co.



Dein Garten

Exposé - Galerie



Ruhe & Entspannung



Lärm? Ein Fremdwort hier!

Exposé - Galerie



WHG 1 - EG: Küche = Party-Ort



WHG 1 - EG: Essenszeit

Exposé - Galerie



WHG 1 - EG: Kaminzeit



WHG 1 - EG: seid willkommen!

Exposé - Galerie



WHG 1 - EG: gemütliche Zeit



WHG 1 - EG: Netflix Time

Exposé - Galerie



WHG 1 - 1. OG: Bad/WC



WHG 1 - 1. OG: Bad/WC

Exposé - Galerie



WHG 1 - EG: Gäste-WC



WHG 1 - 1. OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



WHG 1 - 1. OG Schlafzimmer



WHG 1 - 1. OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



WHG 1 - DG: Masterbedroom



WHG 1 - DG: Masterbad

Exposé - Galerie



WHG 1 - DG: WC (separat)



WHG 2 - 1. OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



WHG 2 - 1. OG: Dusche/WC



WHG 2 - 1. OG: Wohnküche

Exposé - Galerie



WHG 2 - 1. OG: Wohnküche



UG: Gym & Workout

Exposé - Galerie



UG: Gym & Workout



UG: Schlafzimmer

Exposé - Galerie



UG: Wohnküche



UG: Sauna & Dusche

Exposé - Galerie

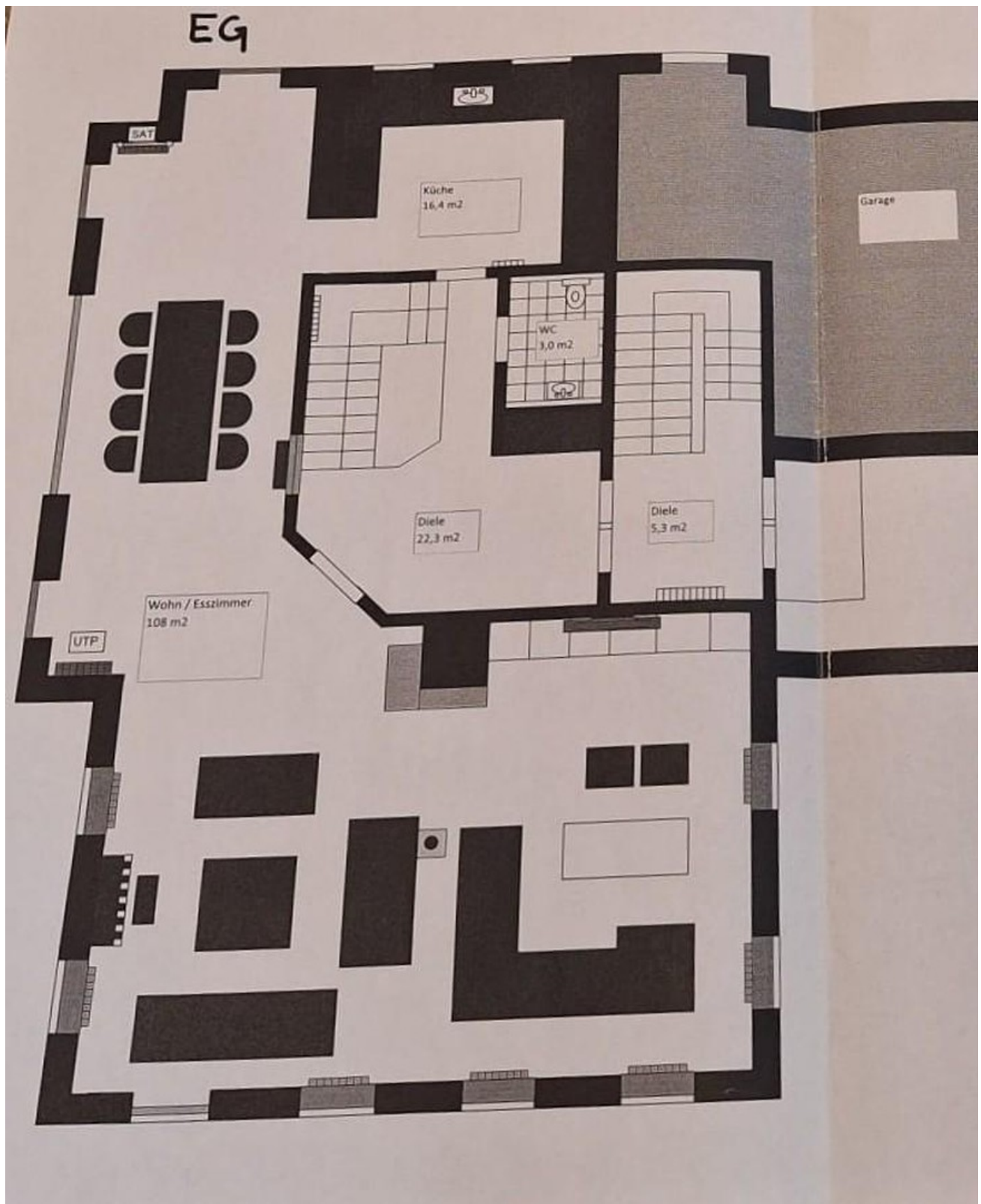


UG: Gäste-WC



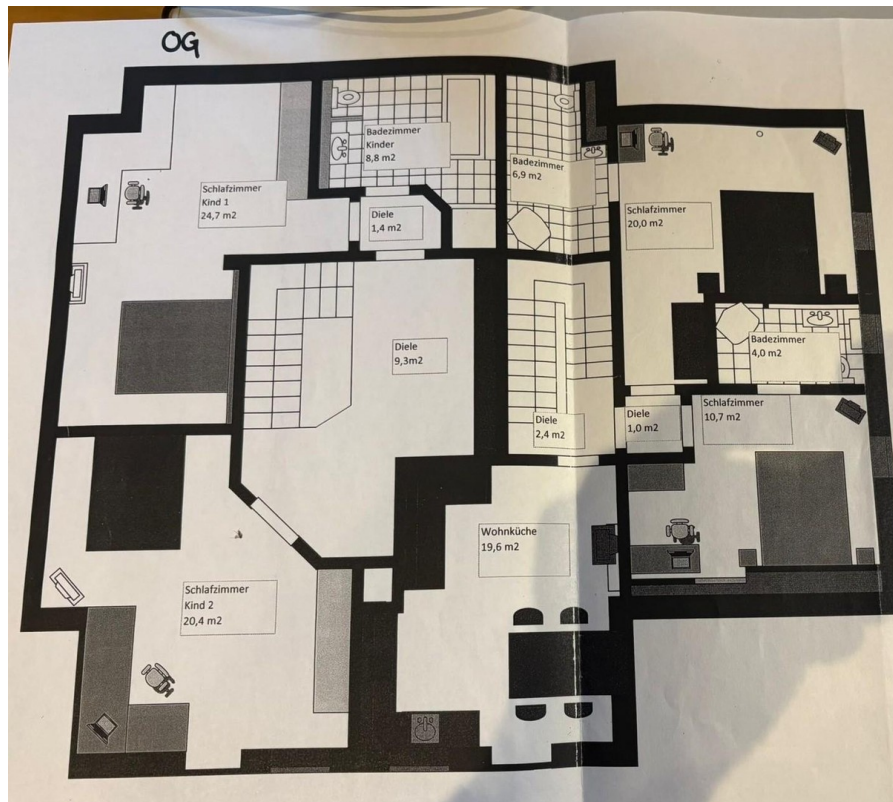
Das Angebot - Dein Haus!

Exposé - Grundrisse

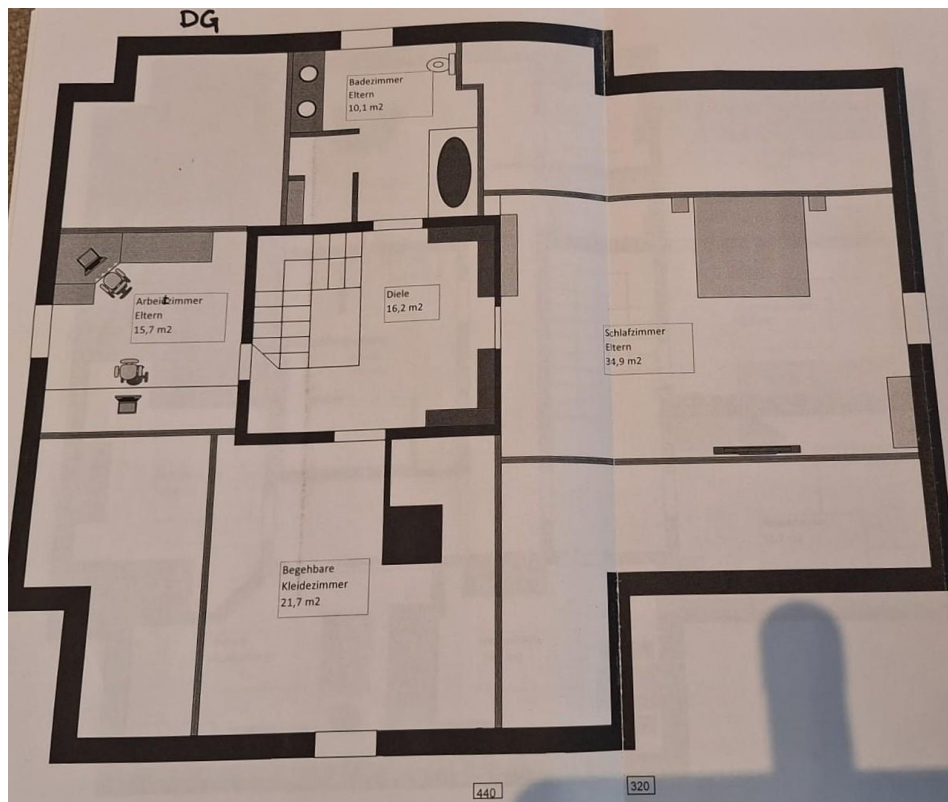


Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

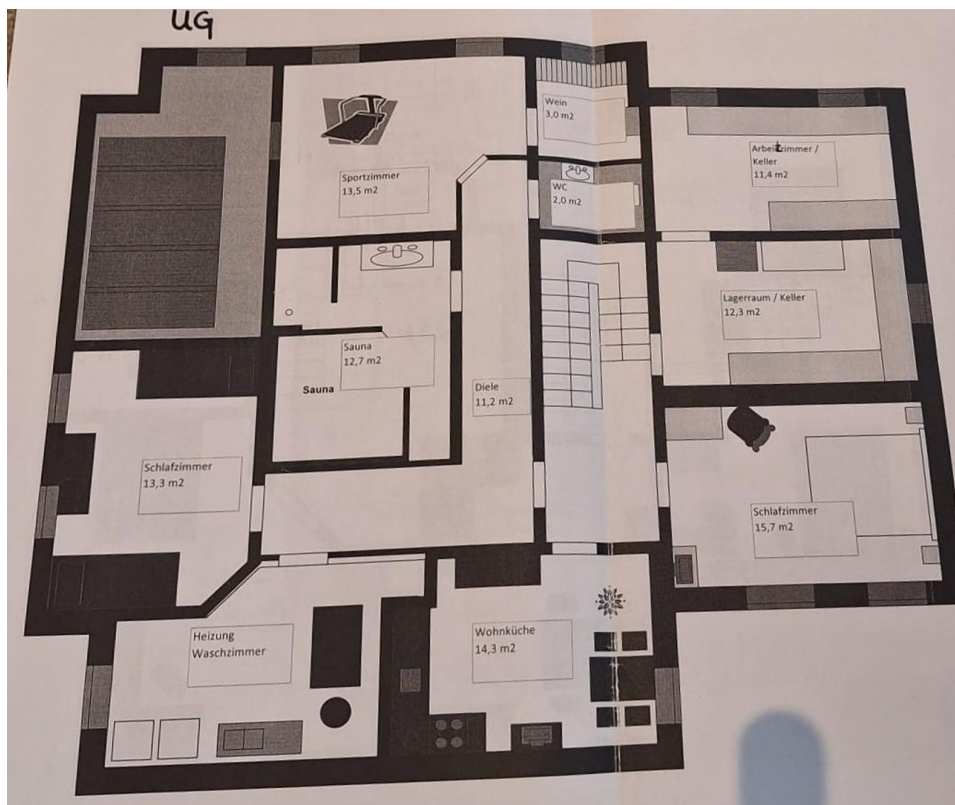


Grundriss 1. OG (Whgn 1 & 2)



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss