

# Exposé

## Einfamilienhaus in Vestenbergsgreuth

### Attraktives EFH im Landhausstil sucht neue Eigentümer



Objekt-Nr. OM-432103

### Einfamilienhaus

Verkauf: **535.000 €**

91487 Vestenbergsgreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.700,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ob für Familien mit Kindern, Naturbegeisterte, Selbstversorger: wer ein ruhiges und naturverbundenes Leben zu schätzen weiß, kann hier seinen Traum verwirklichen!

Das gepflegte und laufend renovierte Einfamilienhaus wurde 1977 in Massivbauweise erbaut und bietet perfekte Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Die Wohnfläche erstreckt sich auf drei Ebenen mit 6 lichtdurchfluteten Zimmern und insgesamt ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche; der Spitzboden bietet zusätzliche Ausbaureserve, um eine Wohlfühloase o.ä. entstehen zu lassen. Es wäre auch ohne weiteres möglich, das Einfamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus umzugestalten.

Hier kann man Wohnen und Arbeiten in Harmonie mit der Natur und noch dazu mit dem Koffer einziehen, da das Objekt teilmöbliert verkauft wird (z.B. Studiozimmer, Ankleidezimmer; auch Gartenequipment).

Daher heißt es: sich diese Gelegenheit nicht entgehen zu lassen - einziehen und sich wohlfühlen!

### Merkmale in Stichpunkten

#### Allgemein:

1700 m<sup>2</sup> Grundstück, 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Stellplätze: Garage, Außenstellplatz

3 Geschosse

Keller ausgebaut, Dachgeschoß ausgebaut

Ausbaureserve im Spitzboden (ca. 50 m<sup>2</sup>)

Südausrichtung mit Paradeblick in den Steigerwald

#### Innenbereich:

großzügige lichtdurchflutete Raumaufteilung

2 Bäder mit Regen-/Massageduschen, 1 begehbare Dusche, teilw. Frz. Fliesen

Gäste-WC

Küche mit Speis

Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Laminat

2 Terrassenzugänge ( Eß- und Wohnzimmer)

2 Balkone (Ost- / Nordbalkon),

2 Anschlüsse für Festbrennstofföfen (1. Stock/2. Stock)

Überwiegend weiße Kunststofffenster verbaut (Isolierglas 35 dp)

#### Außenbereich:

Ost-Südterrasse (gesamt ca. 80 qm) mit Pergola, 2 Warema-Markisen (2021)

Parkähnlicher Garten mit zwei Grillplätzen und Gerätehäusern, Gewächshaus

Hausbrunnen

el./energ. Merkmale:

Holzpelletsanlage (2021)

Solarunterstützung

Balkonkraftwerk 2025 (800 KWh) 2 weitere kleine Photovoltaikanlagen 2022

Garage: el. Rolltor

WLAN

Haussprechanlage

## Ausstattung

Erdgeschoss / Keller als Vollgeschoß :

- 1 Studio-/Gästezimmer mit Terrassenausgang Nordseite (Sanierung 2019/20)
- der Technik- und Lagerraum für die Pelletsheizung (2021)
- Waschküche (Sanierung 2025)
- Vorratsraum. Die Böden sind durchgehend gefliest.

Nebenan befindet sich die Garage, die eine Überdachung bietet, so daß man trockenen Fußes den Eingang betreten kann.

1. Stock / Wohngeschoß:

- Eßzimmer mit Holzdecke und separatem Terrassenausgang auf die Südseite
- Wohnzimmer mit Parkettboden, Anschluß für Festbrennstoffofen; Terrassenzugang auf die Südseite und Nordbalkon
- Die quadratische Küche befindet sich in der Mitte
- gegenüber liegen die Speis, ein Gäste-WC, sowie ein Bad mit barrierefreier Wohlfühldusche (saniert 2025 )

2. Stock / Dachgeschoß

- drei helle Wohn-/Schlaf-/Arbeitsräume auf die Südseite mit Blick in den Garten
- große weiße Dachgaubenfenster im Landhausstil, die das Dachgeschoß sonnig und großzügig erscheinen lassen
- 1 Bad mit Rund- und Regendusche, die Wände mit französischen Fliesen verkleidet
- Ankleidezimmer (Renovierung 2025)

Dieses Geschoß könnte man auch zu einer eigenständigen Wohnung mit der Ausbaureserve im Spitzboden umgestalten. Vom Hausgang aus zweigt auf der Ostseite ein weiterer Balkon ab.

Parkähnliche Gartenanlage

Der Garten ist parkähnlich angelegt und von mehreren Seiten zugänglich. Er ist mehrfach untergliedert in Rosen- und Kräutergarten mit Hochbeeten, 2 Grillstationen und mehreren Holzhäuschen zur Aufbewahrung von Gartengerätschaften. Das ganze Areal ist von Wegen und Terrassen durchzogen. Zur Bewässerung dient der eigene Brunnen (Hauswasserwerk) mit mehreren Zapfstellen.

Ob Grillmeister oder Hobbygärtner: Wer die Natur und das Ambiente zu schätzen weiß, hat hier sicher sein persönliches Paradies gefunden!

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Das Haus wird teilmöbliert verkauft (Reduzierung der Grunderwerbssteuer für den Käufer)

Bezug nach Absprache

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Ortsteil von Vestenbergsgreuth in sonniger Lage und angenehmer Nachbarschaft mit direktem unverbaubarem Ausblick in den Steigerwald. Wandern und Radeln von der Haustüre aus läßt Urlaubsstimmung aufkommen. Ausflüge sind in bester Verkehrsanbindung über die A3 (Auffahrt Schlüsselfeld, Höchstadt Aisch) in die kulturellen Zentren Würzburg/Nürnberg oder in die fränkischen Weinregionen von Volkach, Kitzingen, Iphofen usw. möglich.

In idealer Lage zwischen Burghaslach, Höchstadt Aisch und Neustadt Aisch gelegen, verbindet sich ländliche Idylle mit der praktischen Nähe zu den benachbarten Städten, in denen alle Nahversorgungsmöglichkeiten, aber auch Schulen, Kitas, Apotheken, Ärzte usw. zu finden sind.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	167,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Freisitz über Garage

# Exposé - Galerie



Südterrasse mit Pergola



Grillstation, Gerätehäuschen

# Exposé - Galerie



Ostbalkon m. Photovoltaik



Keller: Waschküche

# Exposé - Galerie

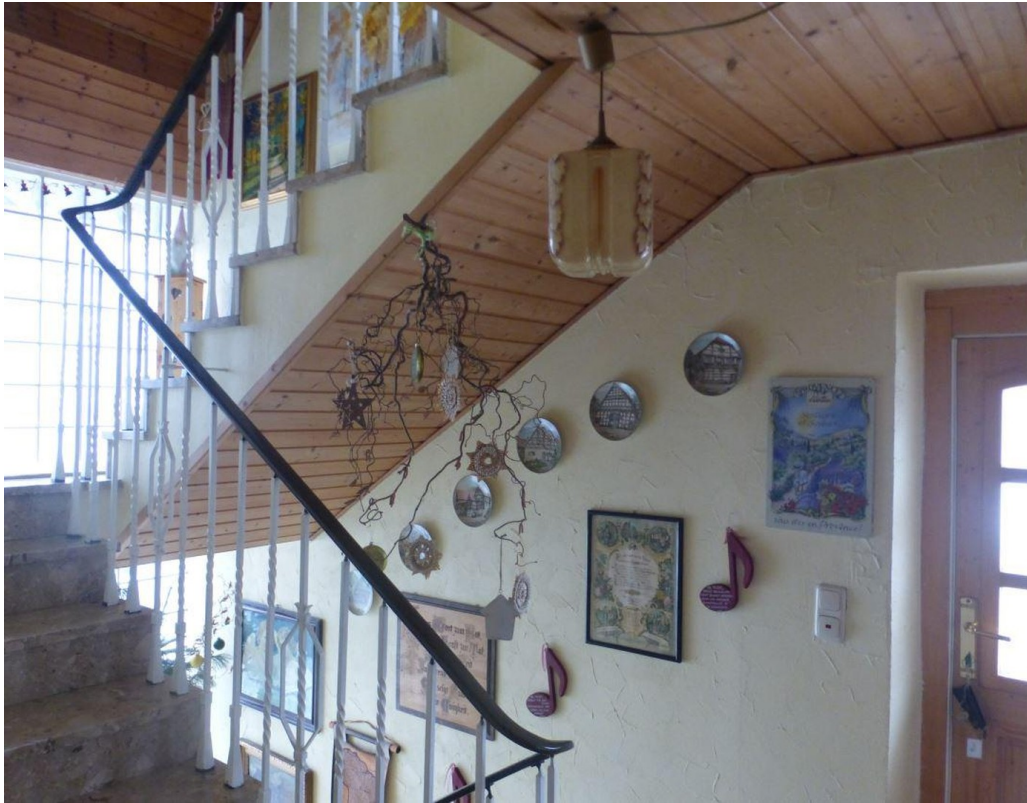


Keller: Studiozimmer



Technikraum Pelletsheizung

# Exposé - Galerie



Blick in den Hausgang



1. Stock: Küche

# Exposé - Galerie



Wellnessdusche barrierefrei



Blick in Küche u. Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



2. Stock: offener Flur

# Exposé - Galerie



Bibliothek



Südterrasse mit Weganlage

# Exposé - Galerie



Blick auf Gartenhäuschen

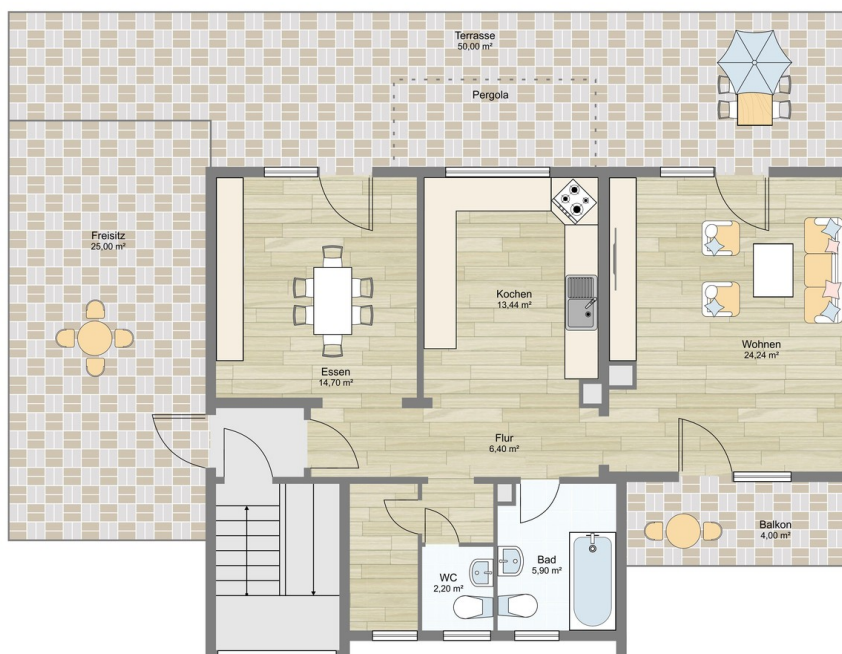


Datscha und Gewächshaus

# Exposé - Grundrisse

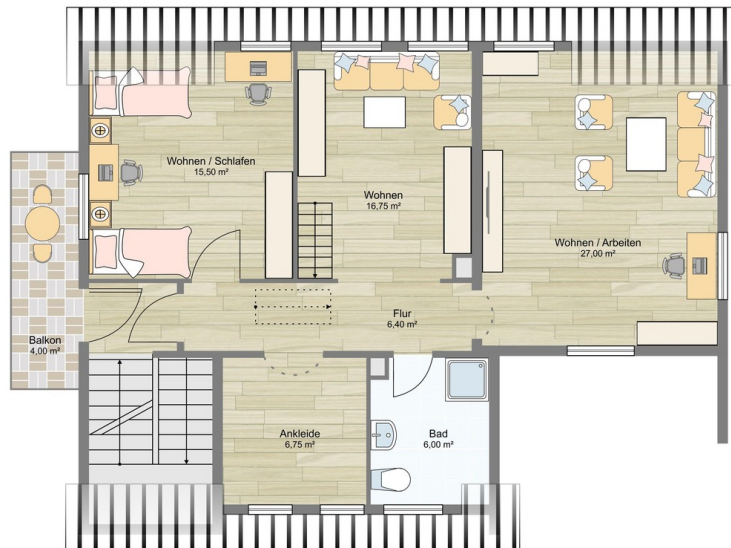


Erdgeschoß-Keller



1. Stock

# Exposé - Grundrisse



2. Stock

