

# Exposé

## Einfamilienhaus in Frensdorf

**Naturoase mit viel Licht und eingewachsenem Garten**



Objekt-Nr. **OM-432147**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **495.000 €**

96158 Frensdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	576,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bäume, gewachsen in heimischen Wäldern, zur rechten Mondphase geschlagen und dann qualifiziert von einem regionalen Fachbetrieb zu einem Haus gebaut - so ist es einst entstanden: Dieses Juwel aus natürlicher Lebendigkeit und Harmonie.

DRINNEN WIE DRAUSSEN fühlt es sich im offenen Wohn- Essbereich samt Küche an. Rundum bodentiefe Fenster bringen die Sonne vom Auf- bis zum Untergang direkt ins Haus. Gleichzeitig kann ihr Blick in den wunderschönen Naturgarten schweifen, vom Wintergarten aus auch in den Himmel. Die ökologischen Baustoffe schaffen eine behagliche Atmosphäre.

Im EG befindet sich außerdem ein Gäste- WC und ein Zimmer, von dem aus Sie direkt ins Carport gelangen. Hier bietet sich auch die Möglichkeit für eine selbständige Tätigkeit.

Im OG befinden sich Badezimmer und 3 Schlafzimmer. Über die Holzterrasse gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo viel Stauraum vorhanden ist. 2 Dachfenster im Flur schaffen zusätzliche Helligkeit.

Im Anbau des Hauses findet sich eine Werkstatt, im Garten ein Gartenhaus.

Auf 128 qm Wohnfläche eröffnet sich ein Wohnkonzept, das Natur, Licht und Freiheit auf's angenehmste miteinander verbindet.

## Ausstattung

- Einbauküche, offene Küche
- Badezimmer: Badewanne mit Dusche, Bad mit Fenster
- Gäste- WC
- kein Keller
- Bodenbelag: Linoleum, Fliesen, OSB
- Fenster: Holz- Alu

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Dieses außergewöhnliche EFH befindet sich in Schlüsselau, einem idyllischen und sehr ruhigen Ortsteil der Gemeinde Frensdorf, unweit von Bamberg. Die Lage vereint Privatsphäre, naturnahes Wohnen und eine exzellente Anbindung an Stadt, Region und überregionale Verkehrswege. Die Nähe zur A 73 ermöglicht eine komfortable Verbindung nach Nürnberg, Bayreuth und Coburg. Über die B 505 gelangen Sie zügig zur A 3 Richtung Würzburg. In Bamberg ist man in 15 Minuten. Ab Hirschaid fahren die Züge in kurzen Intervallen.

So profitieren Sie von hervorragender Mobilität, ohne auf die Ruhe und Exklusivität des Wohnumfelds verzichten zu müssen. Ein Paradies für Familien, Sportbegeisterte und Naturliebhaber.

Mehrere Weiher sind fußläufig erreichbar, zudem laden zahlreiche Rad- und Spazierwege in der näheren Umgebung zu Aktivitäten im Grünen ein.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Süd- Westseite

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Westseite

# Exposé - Galerie



Blick nach Süden



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Carport



Südseite

# Exposé - Galerie



Küche



Essen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Gäste- WC



# Exposé - Galerie



Zimmer zum Carport



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppe EG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Treppe DG

# Exposé - Galerie



Flur DG



Heizung DG

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Anbau