

Exposé

Bungalow in Himmelkron

**Exklusiver Bungalow - Niedrigenergiehaus - Erdwärme +
PV-Anlage - Neubaugebiet**



Objekt-Nr. OM-441842

Bungalow

Verkauf: **495.000 €**

95502 Himmelkron
Bayern
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahmedatum	01.06.2026
Grundstücksfläche	635,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	140,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusiver Bungalow in Himmelkron – modernes Niedrigenergiehaus mit PV & Erdwärme

Objektbeschreibung:

Dieser hochwertig errichtete Bungalow vereint modernes Wohnen, energieeffiziente Technik und eine attraktive Lage in perfekter Weise. Auf einem ca. 600 m² großen Grundstück gelegen, überzeugt das Objekt durch seine durchdachte Architektur, großzügige Raumaufteilung und eine besonders nachhaltige Bauweise.

Das Haus wurde als Niedrigenergiehaus konzipiert und bietet durch die Kombination aus Erdwärme (Wärmepumpe) und Photovoltaikanlage eine nahezu autarke Energieversorgung – ein enormer Vorteil insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiepreise.

Die Immobilie ist vollständig auf einer Ebene gebaut und eignet sich daher ideal sowohl für Familien als auch für Senioren, die komfortables und barrierearmes Wohnen schätzen.

Ein überdachter Eingangsbereich, eine extra große Garage sowie mehrere Stellplätze auf dem Grundstück runden das Gesamtbild ab.

Energiekennwerte (Energieausweis)

- Endenergiebedarf: 12,5 kWh/(m²·a)
- Primärenergiebedarf: 32,4 kWh/(m²·a)
- CO₂-Emissionen: 8,5 kg/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: im sehr guten Bereich (Niedrigenergiehaus)

Energieträger: Strom (Wärmepumpe) + Photovoltaik

Besonderheit:

PV-Anlage hat noch einen Einspeisevergütung von etwa 2400 Euro pro Jahr als zusätzlicher Einnahme. Alleine diese Einnahmen stellen bis 2030 einen zusätzliche Einnahme von etwa 10.000 Euro dar und reduziert für Sie kalkulatorisch den Verkaufspreis.

Danach reduziert diese den Energiebedarf zusätzlich (Eigenstromnutzung)

Das Haus liegt damit im absoluten Spitzenbereich moderner Energieeffizienz und bietet langfristig sehr geringe Betriebskosten.

Grundriss & Raumaufteilung

Die Immobilie besticht durch eine großzügige und offene Raumgestaltung:

- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Elternschlafzimmer
- Zwei weitere Zimmer flexibel nutzbar als:
 - Kinderzimmer
 - Büro / Homeoffice
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC
- Großzügiger Eingangsbereich mit viel Platz für Garderobe und Stauraum
- Hauswirtschafts-/Technikbereich

Die klare Struktur und die großzügigen Flächen schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Bewegungsfreiheit.

Ausstattung & Highlights

- ✓ Niedrigenergiehaus (sehr geringe laufende Kosten)
- ✓ Erdwärme-Heizung (Wärmepumpe)
- ✓ Photovoltaikanlage für Eigenstrom
- ✓ Elektrische Rollläden in Anthrazit im gesamten Haus
- ✓ Hochwertige Materialien und moderne Bauweise
- ✓ Zeitgemäße, stilvolle Farbgestaltung
- ✓ Großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht
- ✓ Überdachter Eingangsbereich
- ✓ Große Garage + mehrere Stellplätze
- ✓ Südlich ausgerichtetes Grundstück mit Blick ins Grüne

Grundstück & Lage im Objekt

Das ca. 630 m² große Grundstück ist optimal nach Süden ausgerichtet und bietet:

- Viel Sonne über den gesamten Tag
- Freien Blick in die Natur
- Privatsphäre und Ruhe
- Ideal für Gartenliebhaber, Familien oder einfach zum Entspannen.

Besonderheiten

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus:

- Energieeffizienz auf Top-Niveau
- Großzügigem Wohnen auf einer Ebene
- Hochwertiger Bauweise
- Perfekter Lage zwischen Natur und Stadtanbindung

Eine zukunftssichere Investition mit hohem Wohnkomfort und minimalen Energiekosten.

Besichtigung

Der frühestmögliche Besichtigungstermin ist: 01.06.2026

Fazit

Ein modernes, energieeffizientes Zuhause in attraktiver Lage – ideal für Familien, Paare oder Senioren, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität legen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lagebeschreibung – Himmelkron

Himmelkron ist eine charmante und lebenswerte Gemeinde im Landkreis Kulmbach und bietet eine ideale Kombination aus Natur, Ruhe und hervorragender Infrastruktur.

- Perfekte Anbindung
- Direkter Anschluss an die Autobahn A9
- Bayreuth in wenigen Minuten erreichbar

Besonders attraktiv:

Das Industriegebiet Bayreuth ist von Himmelkron aus oft schneller erreichbar als aus vielen Stadtteilen Bayreuths selbst

Für Familien

- Kindergärten und Schulen in der Umgebung
- Sichere, ruhige Wohnlage
- Viel Natur für Freizeit und Aktivitäten
- Sportvereine und Freizeitangebote vorhanden

Für Senioren

- Ruhige, entspannte Umgebung
- Gute medizinische Versorgung in der Region
- Barrierearmes Wohnen im Bungalow ideal
- Nahversorgung und kurze Wege
- Freizeit & Natur

Wunderschöne Landschaften im Fichtelgebirge-Vorland

Wander- und Radwege direkt vor der Haustür

Naherholung auf höchstem Niveau

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	12,50 kWh/(m ² a)



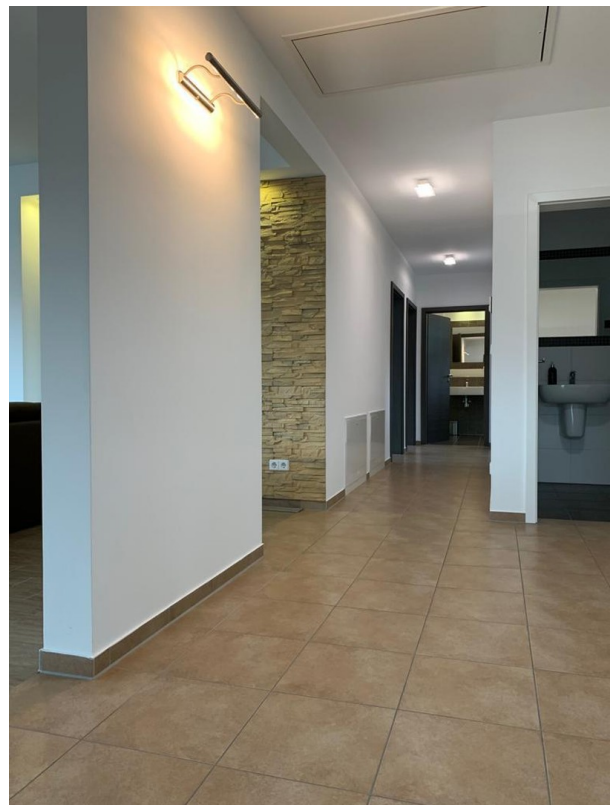
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



