

Exposé

Einfamilienhaus in Selbitz

Wohnen mit unverbaubarem Panoramablick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-443157

Einfamilienhaus

Verkauf: **129.000 €**

95152 Selbitz
Bayern
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.842,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	111,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	121,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie liegt am Ortsrand von Selbitz-Neuhaus im Landkreis Hof, mit unverbaubarem Ausblick über die Wiesengründe im Selbitztal bis hin zum Döbraberg, der höchsten Erhebung im Frankenwald.

Highlights auf einen Blick:

- Das Grundstück: 1842 qm Naturparadies, gesäumt von Laubbäumen, alten Obstbäumen und heimischen Wildblumen. Freiraum für Kinder sowie für Kleintierhaltung.
- Die Lage: Ruhige, sonnige Hanglage am Ortsrand. Unverbaubarer Ausblick nach Süd und West.
- Das Haus: Fast 100 Jahre Familiengeschichte. Teils renovierungsbedürftig. Anpassung der Raumaufteilung an persönliche Wünsche möglich. Große Nutzfläche im Keller und Schuppen - ideal für Heimwerker und Individualisten.
- Potenzial: Viel Freiraum für eigene Gestaltung, Kinder, Tiere, weitere Bebauung oder kleingewerbliche Nutzung.
- Infrastruktur: Absolute Ruhe und Natur, dennoch verkehrstechnisch top-angebunden an Autobahnen, Schulen und ärztliche Versorgung in Selbitz / Naila, in 4 km Entfernung.

Ausstattung

Bauweise und Energie:

Massivbauweise.

Als Heizung sind Niedrig-Strom-Tarif-Marmorwärmepplatten, -Nachtspeicheröfen und ein Holz-Kohleofen im Einsatz.

Energiebedarfsausweis: G, gültig bis 18.3.2035.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Privatverkauf aus Familienhand – bitte keine Makleranfragen.

Bei Interesse an Besichtigung und Kaufabsicht melden wir uns umgehend bei Ihnen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Sie um die Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich Ihrer Adresse ersuchen.

Lage

Haus:

6 Zimmer, Küche, 2 Bäder, separates WC, Abstellraum. Die Wohnräume sind sonnig und hell nach Süd und Südwest ausgerichtet.

Die Wohnfläche im Erdgeschoß umfasst auf 66 qm 4 Wohnräume sowie Küche und Speisekammer, ein kleines Bad mit Wanne und Fenster und ein separates WC.

Die Wohnfläche im Obergeschoß beträgt 45 qm bei einer Deckenhöhe von knapp 2 m und einem Kniestock von 57 cm, aufgeteilt in ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer nach Süden sowie ein Durchgangszimmer und ein Schlafzimmer nach Westen zur Gartenseite. Aus dem Duschbad mit WC und dem beheizten Wintergarten beobachten Sie den Sonnenaufgang im Osten.

Die Fenster sind für einen guten Wärme- und Schallschutz überwiegend 4-fach verglast und bestehen aus 2 doppelten Isolierglasfenstern, innen mit Leichtmetall- bzw. Holzrahmen und außen mit Kunststoffrahmen.

Im Rahmen Ihrer Renovierungsarbeiten sind Ihre Gestaltungswünsche für eine moderne, großzügige Raumaufteilung umsetzbar.

Garten:

Einzigartig ist der große Garten mit Ziersträuchern, alten Laub- und Obstbäumen. Das großzügige Grundstück ermöglicht private Rückzugsorte zum Entspannen, gewährt Ihnen unendlichen gestalterischen Freiraum für gärtnerische Selbstverwirklichung oder für einen Selbstversorger-Garten. Für Kinder ein Abenteuerspielplatz, für Haus- und Nutztiere ein weitläufiges Refugium. Die vorhandene Bebauung ermöglicht auch eine Aufteilung des Grundstücks für ein weiteres Wohnhaus oder für gewerblich genutzte Gebäude. Eine direkte Zufahrt zur Hauptstraße ist möglich.

Nutzflächen:

Das Haus ist unterkellert, ca. 60 qm, und umfasst Vorratskeller, Hobby- und Waschräume. Durch die leichte Hanglage ist der Keller ebenerdig zugänglich und deshalb auch als Atelier oder für gewerbliche Verwendung nutzbar.

Die Garage umfasst 28 qm, ein Holzblockhaus im Garten 4 qm sowie ein Schuppen für Geräte, Werkstatt und Holzlager, teilmassiv, 29 qm.

Wir verkaufen unser geliebtes Elternhaus, das schon unseren Großeltern eine Heimat war. Das Besondere ist das weitläufige Grundstück: Es ist kein künstlich angelegter Park, sondern ein echtes Stück Natur, teils mit Felsformationen, Wildblumen und Krokusteppich im Frühjahr, aktuell pflegeleicht und naturnah. Alte Obstbäume erfreuen Sie mit ihrer Baumblüte und ihren Früchten und spenden Schatten in heißen Sommern. Unübertroffen ist vor allem der freie Blick auf den Döbraberg zu jeder Jahreszeit zu den Höhen des Frankenwaldes. Sie genießen die wunderschönen Sonnenuntergänge begleitet von beeindruckenden Wolkenformationen.

Wir suchen Käufer, die die „atmende Seele“ dieses Hauses schätzen und den weiten Blick über das Selbitztal genauso lieben werden wie wir.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	229,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Ausblick Südwest auf den Frank

Exposé - Galerie



Sonnenuntergang im Westen

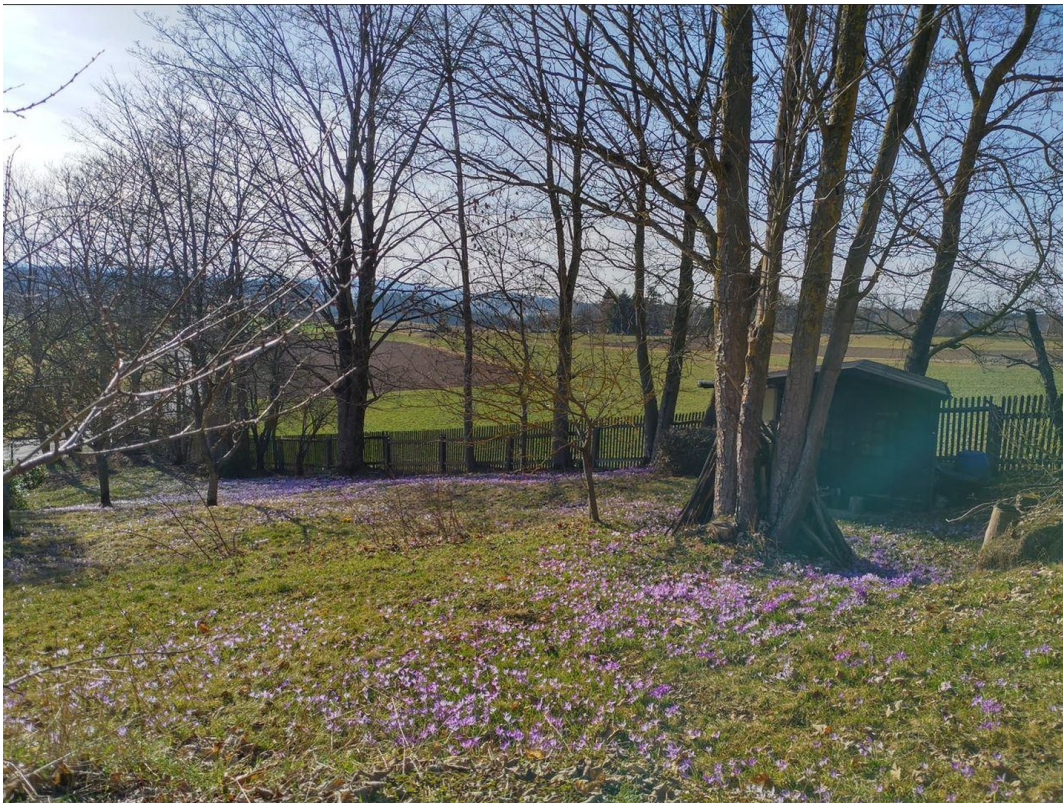


Ansicht Süd

Exposé - Galerie



Garten im Frühsommer



Krokuswiese im Frühling

Exposé - Galerie



Gartenansicht im Frühling



Wintergarten - Blick nach Ost

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im EG



Esszimmer im EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Süd OG



Duschbad OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer West OG



Ausblick nach Süden

Exposé - Galerie



Abendstimmung im Westen



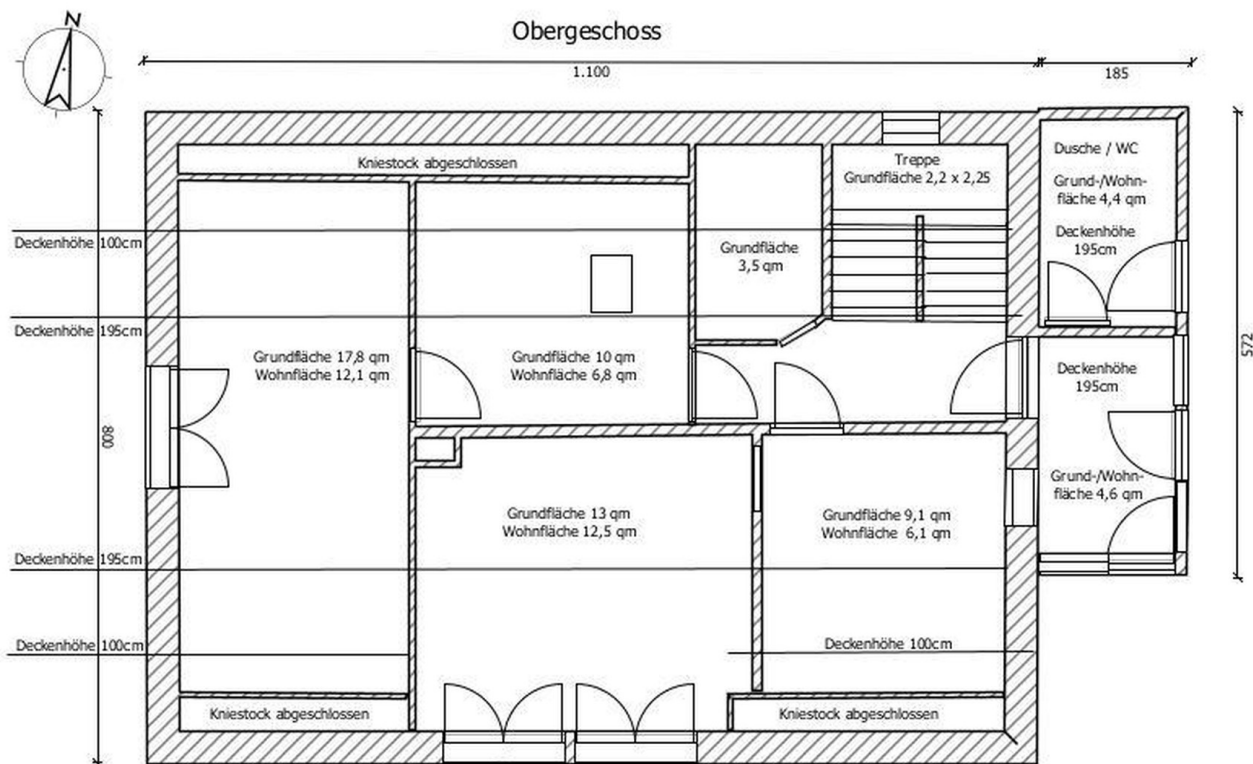
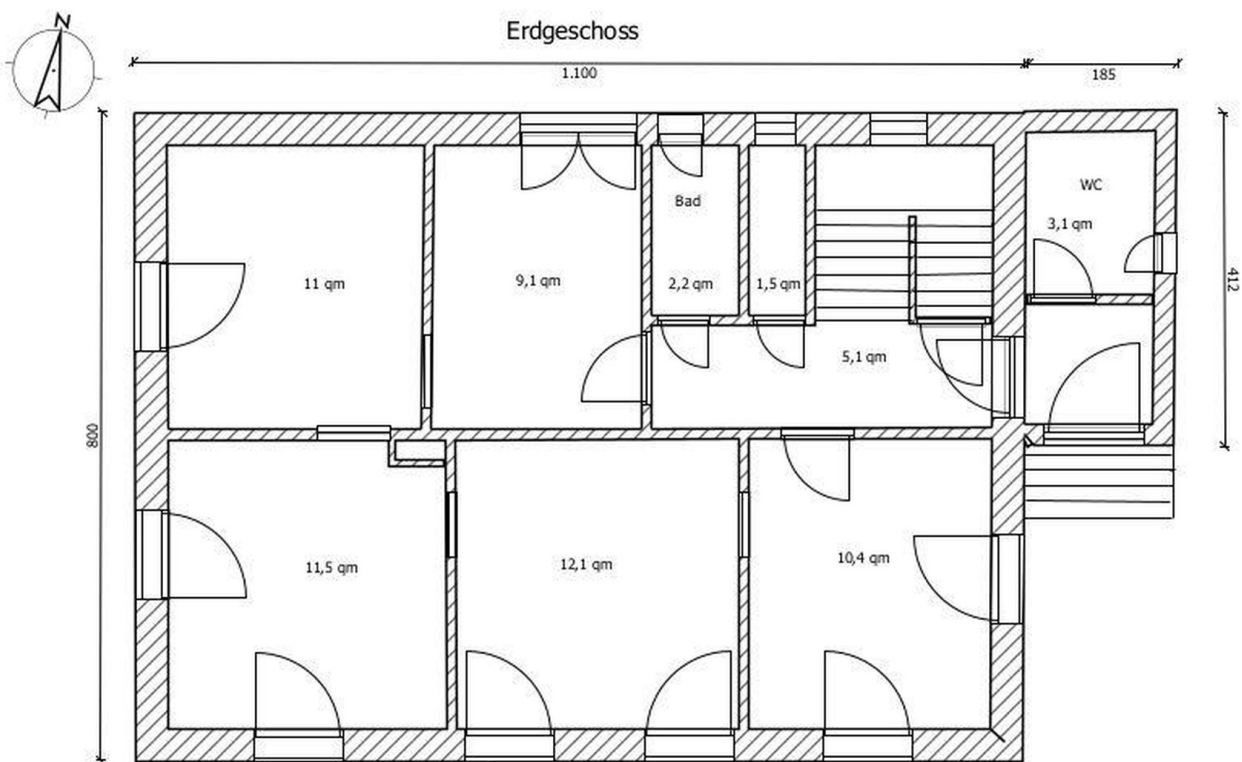
Ortsteil Neuhaus m. Schloss

Exposé - Galerie



Grundstücksansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

