

Exposé

Einfamilienhaus in Selbitz

Idyllisch Wohnen mit freiem Blick 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

Sie sehnen sich nach Ruhe und Entspannung nach einem stressigen Arbeitstag und Sie sind Naturliebhaber?

Zudem sind Sie handwerklich nicht ungeschickt und suchen Raum für Ihre persönliche Entfaltung, dann ist unsere Immobilie in Selbitz-Neuhaus genau das Richtige für Sie.

Highlights auf einen Blick:

- Das Grundstück: 1842 qm Naturparadies in Ortsrandlage, gesäumt von Laub- und alten Obstbäumen mit unverbaubarer Fernsicht. Freiraum für die Anlage von Gemüsebeeten sowie groß genug zur Abtrennung eines Geheges für Kleintierhaltung. Komplett eingezäunt.
- Das Haus: Solide Grundsubstanz, teils renovierungsbedürftig. Die vorhandene Elektroheizung kann durch Photovoltaik kostengünstiger gestaltet werden oder im Rahmen einer umfassenden Sanierung durch eine Wärmepumpe ersetzt werden. Ein Kaminanschluss für einen Holz-/Kohleofen ist vorhanden und in Betrieb.
- Grundriss nach Wunsch: Die Zimmer sind hell und Licht durchflutet. Möchten Sie Zimmer vergrößern und offene Wohnbereiche schaffen, so können Sie die Raumaufteilung im Rahmen Ihrer Renovierung an Ihre Wohnbedürfnisse anpassen.
- Umfangreiche Nutzfläche: In Garage, Schuppen und Gartenhaus - ideal für Heimwerker und Individualisten. Keller mit ebenerdigen Zugang zur Straße. Die Werkstatt im Schuppen bietet Platz für Heimwerker und Bastler.
- Infrastruktur: Absolute Ruhe und Natur, dennoch verkehrstechnisch top-angebunden an die Autobahnen A9 und A72, Einkaufen, Schulen und ärztliche Versorgung in Selbitz oder Naila in 4 km sowie in Hof in 15 km Entfernung.

Haus:

Die Wohnräume sind sonnig nach Süd und Südwest ausgerichtet.

Das Erdgeschoß umfasst auf 66 qm Fläche 4 kleinere Wohnräume sowie Küche und Speisekammer, ein kleines Bad mit Wanne und ein separates WC.

Im Obergeschoss umfasst auf 45 qm Wohnfläche ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, ein Durchgangszimmer und ein Schlafzimmer, ein Duschbad mit WC sowie den beheizten Wintergarten, jeweils bei einer Deckenhöhe von knapp 2 m und einem Kniestock von 57 cm.

Als Heizung sind Niedrig-Strom-Tarif-Marmorwärmepplatten, -Nachtspeicheröfen und ein Holz-Kohleofen in der Küche im Einsatz. Sollten Sie sich für eine Umstellung der Heizung auf Wärmepumpe entscheiden, stehen staatliche Förderungen für die energetische Altbausanierung zur Verfügung, die Ihnen helfen Ihr Budget optimal zu schonen. 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.

Garten:

Einzigartig ist der große Garten mit Ziersträuchern und Schatten spendenden Laub- und Obstbäumen. Das großzügige Grundstück mit leichter Hanglage gewährt Ihnen unendlichen gestalterischen Freiraum - beispielsweise 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.

Nutzflächen:

Das Haus ist unterkellert, ca. 60 qm. Der Keller ist ebenerdig zugänglich und deshalb auch als Atelier oder für gewerbliche Verwendung ausbaufähig.

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

Fazit

Ja, dieses Projekt erfordert Tatkraft und evtl. Investitionen – entsprechend Ihren eigenen Wohnansprüchen können Sie bei vorhandener Heizung sofort ins Haus einziehen. Alternativ können Sie auch eine grundlegende energetische Sanierung vornehmen.

Packen Sie es an, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns, genießen Sie den freien Blick und lassen Sie sich vor Ort inspirieren!

Ausstattung

Bauweise und Energie:

Massivbauweise.

Energiebedarfsausweis: G, gültig bis 18.3.2035.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Es fällt keine Maklergebühr für Sie an.

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

Wir verkaufen unser Elternhaus im Ortsteil Neuhaus der Stadt Selbitz im Landkreis Hof. Der Ort liegt auf einer Erhöhung über dem Selbitztal mit unverbaubarer Fernsicht bis zu den Erhebungen des Frankenwaldes. Sie genießen die wunderschönen Sonnenuntergänge begleitet von beeindruckenden Wolkenformationen.

Der unverbaubare Weitblick, die Ortsrandlage und das riesige Stück Freiheit im Grünen machen dieses Objekt zu einer absoluten Rarität.

Der Garten ist kein künstlich angelegter Park, sondern ein echtes Stück Natur, teils mit Felsformationen, Wildblumen und Krokusteppich im Frühjahr, aktuell pflegeleicht und naturnah.

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 nach Süden

Exposé - Galerie



Ortsansicht von West



Ansicht Süd

Exposé - Galerie



Ansicht von West



Ausblick nach Südwest

Exposé - Galerie



Gartenausblick Richtung Süd



Garten im Frühsommer

Exposé - Galerie



Garten mit Schuppen



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Haus von Südwest



Abendstimmung im Westen

Exposé - Galerie



Wintergarten - Blick nach Ost



Wohnzimmer im EG

Exposé - Galerie



Esszimmer im EG



Schlafzimmer Süd OG

Exposé - Galerie



Duschbad OG



Schlafzimmer West OG

Exposé - Galerie



Krokusteppich im Frühling



Garten im Frühling

Exposé - Galerie



Faszination Winter



Faszination Winter

Exposé - Galerie

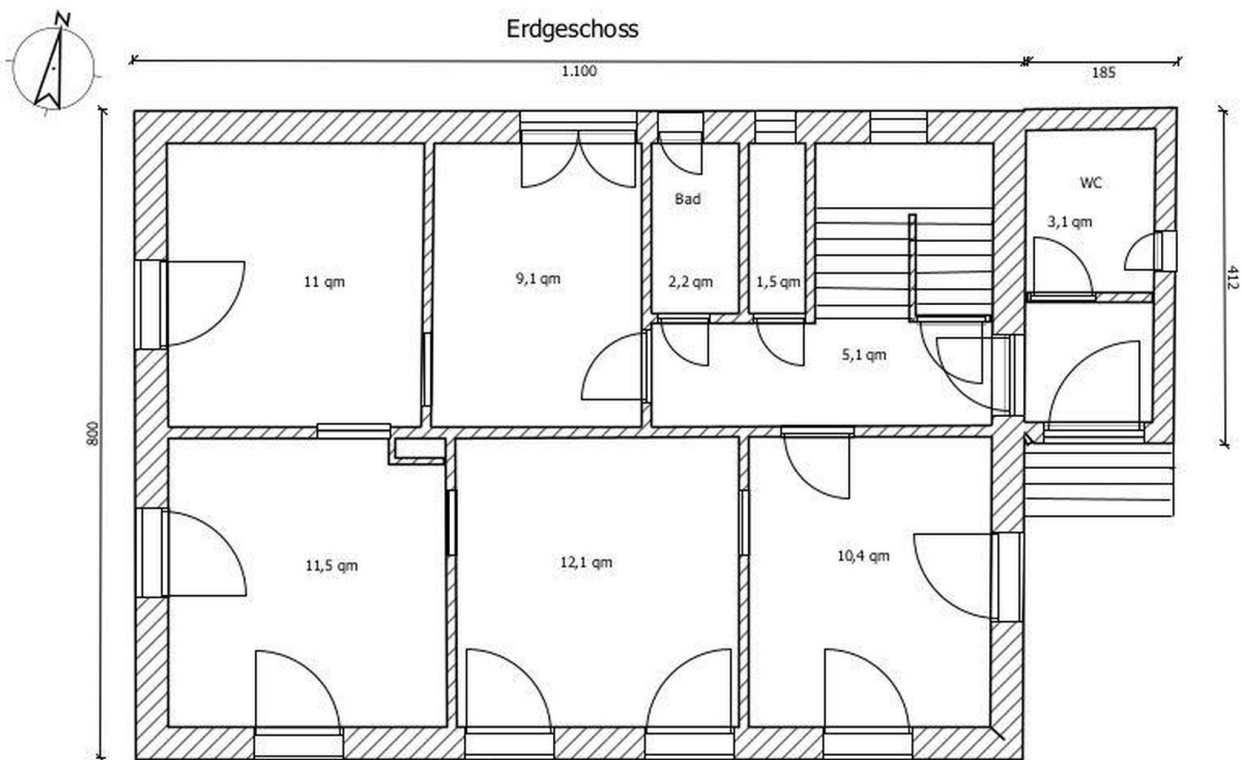


Faszination Winter

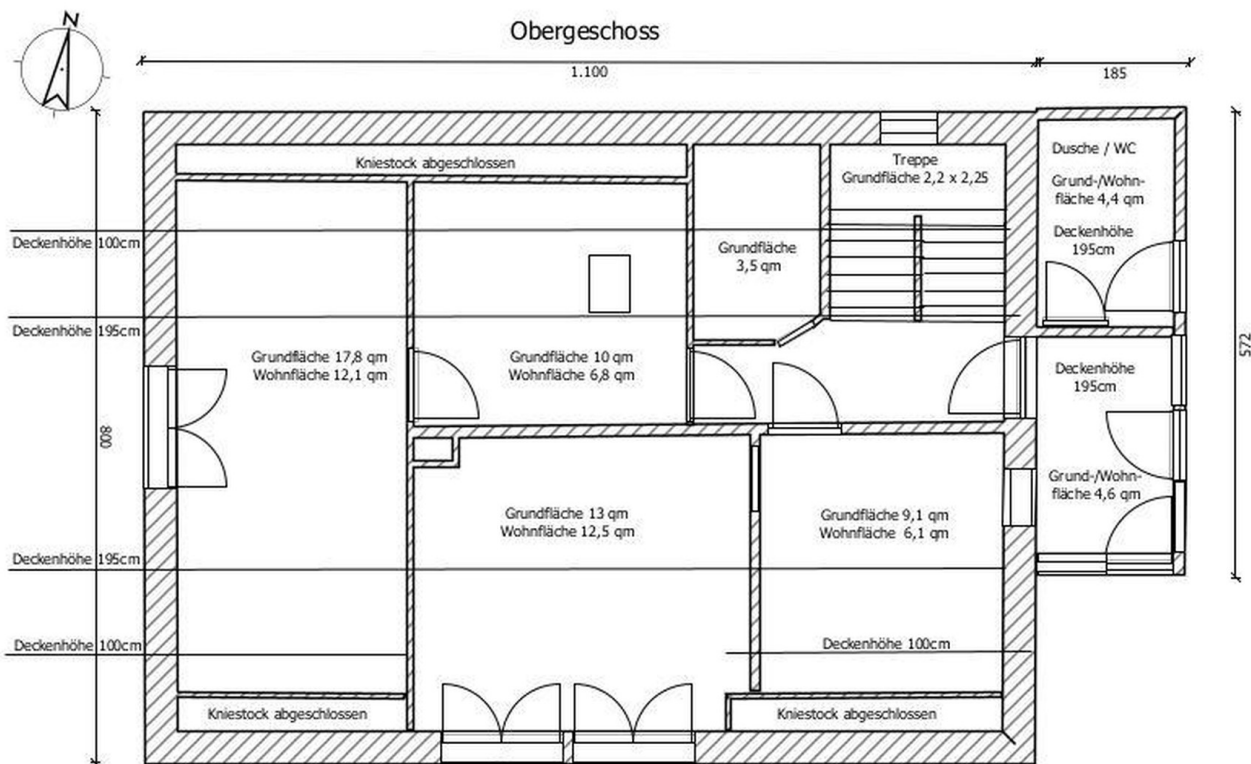


Grundstücksansicht

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

