

Exposé

Einfamilienhaus in Enchenreuth

Idyllisches Haus im Grünen mit unverbaubarem Blick über den Frankenwald



Objekt-Nr. OM-445436

Einfamilienhaus

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Schlüter

95233 Enchenreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.380,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	128,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Haus in ruhiger Ortsrandlage, das durch seine traumhafte Naturkulisse und durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Ideal für Naturliebhaber, Familien oder als Kapitalanlage mit zwei separaten Wohnungen.

Highlights der Immobilie:

- Zwei separate 2-Raum-Wohnungen: 75 m² (obere, barrierefrei) & 55 m² (untere, über Außentreppe erreichbar) Beide Wohnungen könnten auch über den Einbau einer Innentreppe verbunden werden. (oberes Gäste WC zur unteren Küche)
- Gesamte Wohnfläche: 128 m² auf einem 1.380 m² großen Grundstück. Die eine Hälfte des Grundstücks befindet sich in leichter Westhanglage, die andere Hälfte ist eben und bildet den Bereich, auf dem das Haus steht und an die Terrasse angrenzt.
- Großzügige Südwest-Ausrichtung: 22 m² überdachter Balkon & 22 m² überdachte Terrasse – perfekte Abendsonne
- Ein modernes Badezimmer: Oberes Bad 2017 erneuert mit eingelassener Badewanne & ebenerdige Dusche
- Zwei neue Kaminöfen (2017) + Edelstahlschornstein – inklusive Holzvorrat für beide Öfen
- Teilweise neue Elektrik (2017), neues Dach 2021 (Prefa) & frisch gestrichene Fassade und Sichtschalung (2021)
- Laminat in Wohnbereichen, begehbare Dachboden, Holz Geräteschuppen 2018 (6x3 m)
- Voll erschlossenes, eingezäuntes Grundstück mit Zugang über einen Privatweg

Ausstattung

Energie & Heizung:

- Ölheizung, Energieausweis vorhanden

Dieses Haus bietet ein einmaliges Naturidyll und gleichzeitig komfortables Wohnen mit zwei separaten Einheiten.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins in Enchenreuth.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Wohnkomfort & Lage:

- Beide Wohnungen verfügen über große Panoramafenster Richtung Westen – einmalige Sonnenuntergänge inklusive
- Morgensonne im großzügigen Bad der oberen Wohnung
- Frühstück mit Blick auf die Natur: Rehe am Waldrand beobachten
- Beide Wohnungen stromzählermäßig getrennt
- Idyllische, sehr ruhige Umgebung – Privatsphäre garantiert

Infrastruktur:
Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer UG



Wohnzimmer UG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG



Küche UG

Exposé - Galerie



Bad UG



Exposé - Galerie



Bodentreppe

Exposé - Galerie



Dachboden



Dachboden

Exposé - Galerie



Treppe zum UG



Flur UG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum/Speisekam.



kleiner Flur EG

Exposé - Galerie



Eingang / Windfang EG



Schuppen

Exposé - Galerie



Schuppen und Eingang UG



Exposé - Galerie



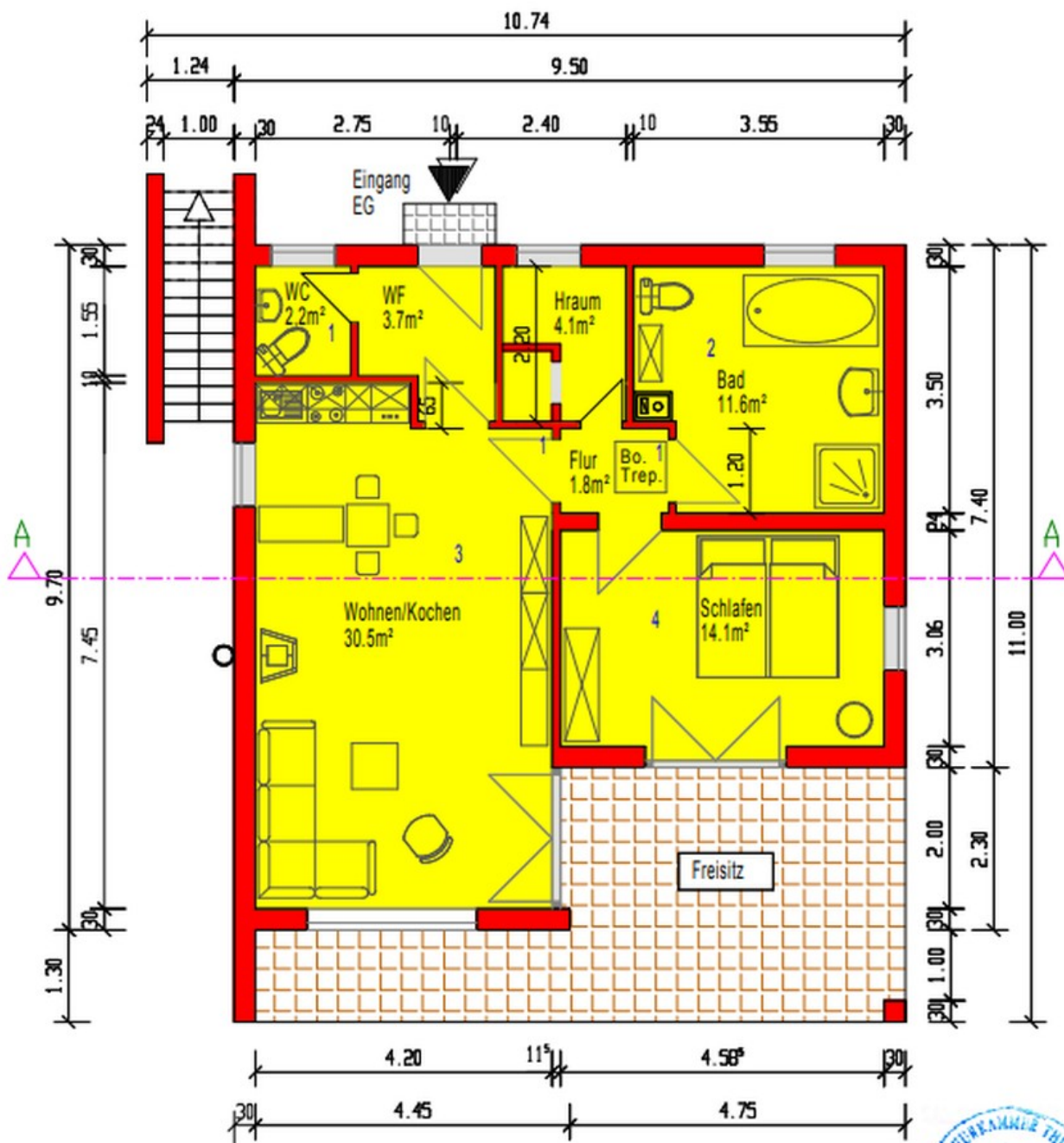
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

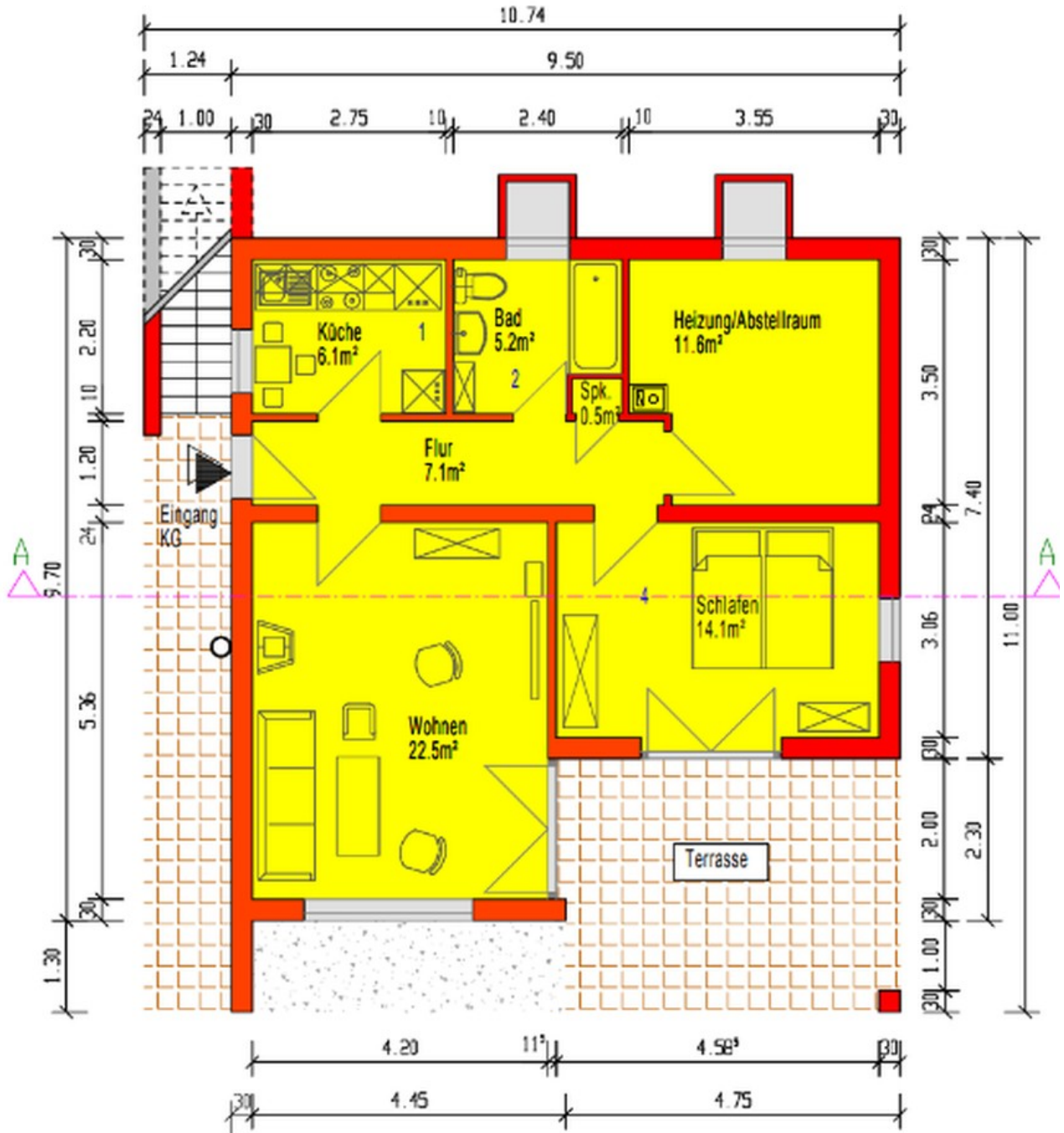


Grundriss EG M.1:100



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG M.1:100

Untergeschoss

Exposé - Grundrisse

Bestandzeichnung Januar 2026

Querschnitt A-A
M.1:100

Dachneigung 22°
Sparren 8/20
Fistpfette 18/30
Fußpfetten 16/16

Dachdeckung
Prefa Schindeln
1 Lage Dachpappe
Breiterschälung

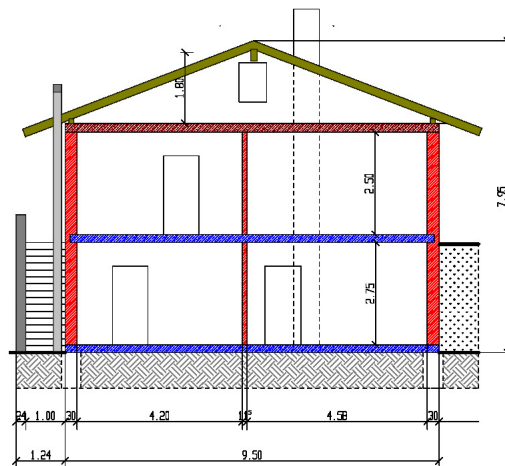
Außenwände
30er Liaporsteine

Innenwände
10er Liaporsteine
11.5er Ziegelsteine

Decke OG
Holzbalkendecke

Decke EG
Stahlbetondecke

Fundamente
Streifenfundamente/
Bodenplatte



Renovierungsarbeiten

Bäder Fliesen+Sanitär
2016 neu

Fußbodenbeläge
2016 neu

Elektro OG
2016 teilweise neu

2021
Dachdeckung komplett neu
einschl. Klemnarbeiten

Außenfassade neu gestrichen



Ferienhaus
Fam. Schlüter
Am Bühlggrund 20
95233 Helmbrechts/
OT Enchenreuth
Flnr. 197/2

Exposé - Grundrisse

