

Exposé

Einfamilienhaus in Auerbach

Freistehendes Einfamilienhaus in sehr ruhiger Dorfrandlage



Objekt-Nr. **OM-445831**

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

94530 Auerbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	823,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	240,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	145,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Holz	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unser Einfamilienhaus bietet durch ein umfangreiches Raumangebot Platz für die ganze Familie sowie individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

Das Haus erstreckt sich über 2 Wohngeschosse + Keller

Neben Wohnen, Essen und Kochen stehen bis zu 6 (Schlaf-)zimmer und 2 Bäder zur Verfügung. Die ca. 40qm große überdachte Terrasse rundet das Erdgeschoss ab.

Im Untergeschoss befinden sich Neben 2 Tageslichträumen ein Technik und Abstellraum. Zudem der direkte Zugang zur Doppelgarage.

Ausstattung

Das Haus ist in Massivbauweise errichtet.

- Verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und zusätzlichem Holzherd.
- Im Obergeschoss befindet sich ein Masterbad mit Markenausstattung: ebenerdige Dusche, Badewanne und WC
- Im Untergeschoss befindet sich ein separates Gäste-WC sowie eine Schmutzschleuse mit WC, Dusche, Waschbecken usw
- Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Pufferspeicher Zirkulationspumpe sowie Stückgut Heizung installiert
- abgeschirmte Elektroinstallation im Obergeschoss
- Fenster: Drei-Scheiben-Wärmeschutzglas Kunststofffenster von Internorm
- Rollläden für Elektrobetrieb sind eingebaut
- Kaminzug für Holzofen
- zeitlose Feinsteinzeugfliesen
- große Süd-/Westterrasse mit Garten
- Balkon
- Gemüsegarten
- Brunnen im Garten vorhanden (ist zu aktivieren)
- Dreikammergrube/ Kläranlage wurde im März 2024 neu errichtet

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Haus befindet sich in Randlage eines kleinen Dorfes mit sehr wenig bis keinem Durchgangsverkehr in der Nähe einer kleinen privaten Reitanlage.

Auch eine Bushaltestelle (Schulbus und Rufbus) ist vorhanden.

2 km entfernt befinden sich neben Kindergarten und Grundschule ein neuerrichtetes Ärztehaus, ein kleines Lebensmittelgeschäft, ein Dorfladen mit Regionalen Produkten der 24/7 geöffnet hat, Bank und 2 Getränkemarkte

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

