

Exposé

Reihenendhaus in Kulmbach OT Unterpurbach Großzügiges, Familienfreundliches Reiheneckhaus in ruhiger Lage und Nähe Klinikum Kulmbach



Objekt-Nr. **OM-448627**

Reihenendhaus

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:
Klaus und Anna

95326 Kulmbach OT Unterpurbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahmedatum	15.08.2026
Grundstücksfläche	384,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	137,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	21,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beschreibung:

Dieses gepflegte Reiheneckhaus überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung für Familien auf vier Etagen.

Es wurde 1987 in massiver Bauweise mit Fassadendämmung erstellt.

Die Wohnfläche beträgt 137 m² mit 3 Schlafzimmern alternativ Kinderzimmern, Wohn- und Eßzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Büro/Hobbyraum, auf einer 384 m² großen Grundstücksfläche.

Durch den gepflegten Vorgarten mit Terrasse gelangt man in den Eingangsbereich.

Vom Flur aus liegt im EG ein Gäste-WC, die Küche (Einbauküche), sowie der großzügige Wohn/Eßbereich mit Erker am Eßbereich und Kaminofen.

Von hier aus tritt man auf eine gemütliche, überdachte Terrasse und in den mit mehreren Obstbäumen bepflanzten Garten hinaus.

Die Treppe vom Eßbereich führt in das Obergeschoß mit Elternschlafzimmer, dem Bad, sowie Kinderzimmer.

Vom Obergeschoß aus gelangt man in das voll ausgebaute Dachgeschoß, in dem sich ein Studio mit Nebenraum befindet. Dieses lässt sich gut als weiteres Kinderzimmer oder Schlafzimmer mit offener Ankleide nutzen.

Abgerundet wird das Reihnhaus mit einem Kellergeschoß, Dieser ist aufgeteilt in ein Büro das auch als Hobbyraum nutzbar ist. Einem Heizungsraum mit Anschluß für Waschmaschine und abschließend einem Vorratsraum/Kellerraum.

Die Gartenteile vor und hinter dem Haus sind voll umzäunt. Den hinteren Gartenbereich schützt eine hohe Sträucherhecke und ein Sichtschutz vor fremden Einblicken.

Auch ein Gartenhäuschen ist vorhanden.

Der direkte Zugang von der Garage am Haus und den 2 Stellplätzen durch das Gartentor zum Garten und der Terrasse erleichtert den Transport von Einkäufen enorm.

Die Garage ist zusätzlich mit Stromanschluß ausgestattet (Für Anschluß Elektroauto ausbaubar).

Zudem gibt es gute Parkmöglichkeiten direkt am Grundstück.

Des weiteren ist das Haus mit einer neuen Zentralheizung (Ende Dezember 2021) Niederbrennwertanlage Gas, sowie einem Kaminofen 7 KW Dauerbrenner ca. 8 Jahre ausgestattet. Diese Kombination führte in dem Energieausweis zu einer Einstufung in Effizientbereich B.

Energieausweis vom 23.6.2025, Einstufung: B

Ausstattung

Ausstattung Beschreibung:

- neue Gaszentralheizung (2022)
- Kaminofen (Dauerbrenner) 7 KW, ca. 8 Jahre
- Garten hinter dem Haus nicht einsehbar
- ruhige Wohngegend
- voll ausgebautes Dachgeschoß
- zwei Terrassen, davon hinter dem Haus überdacht
- Garage (mit Strom) direkt am Haus
- 2 Stellplätze (direkter Zugang zum Garten/Terrasse)
- weitere Parkmöglichkeiten direkt am Grundstück

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Verpassen Sie nicht die einmalige Gelegenheit, dieses Haus in ruhiger, aber dennoch zentralen Lage bald ihr neues Zuhause nennen zu dürfen.

Kontaktaufnahme auch telefonisch: +49 1520 2538744

Lage

Lage:

Das Haus befindet sich in Kulmbach, Unterpurbach, in einer ruhigen, begehrten Wohnlage von Kulmbach, wenige Gehminuten vom Klinikum Kulmbach entfernt. Vom Garten aus hat man auch einen Ausblick auf die Plassenburg.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, da kurze Entfernungen zur Bushaltestelle, Kindergarten, Schule, Apotheke, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten wie Kaufland, Aldi usw.

Es besteht gute Anbindung zu Fernstraßen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



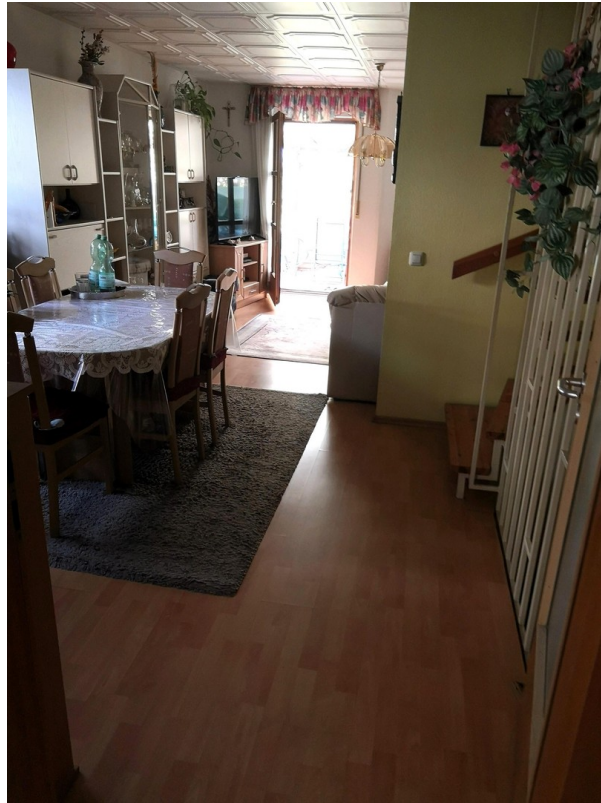
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

