

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Alexandersbad

Traumanwesen in Alleinlage – fast energieautark | Tiefenbach bei Wunsiedel



Objekt-Nr. OM-457628

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.999 €**

Ansprechpartner:
Konstantin

Tiefenbach 27
95680 Bad Alexandersbad
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	2.700,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	199,60 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Naturparadies mit eigenem Weiher, fließendem Bach und regenerativer Energieversorgung

Einzigartiges Wohnanwesen auf ca. 2.800 m² in ruhiger Alleinlage am Rande des Fichtelgebirges – ideal für alle, die Selbstversorgung, Nachhaltigkeit und Natur nicht nur träumen, sondern leben wollen.

Das Haus: Solides Einfamilienhaus (Bj. 1991, Gebäudenutzfläche ca. 200 m²) in charakteristischer Bauweise mit großzügigem Balkon, überdachter Terrasse und Carport/Garage. Die gelbe Fassade, der Holzbalkon und die umgebende Blütenpracht sorgen für einen einladenden ersten Eindruck.

Energie – fast autark:

10 kWp Photovoltaikanlage mit Einspeisung ins öffentliche Netz (~350 €/Monat Einspeisevergütung)

2 Solarkollektoren vom 2009 für Warmwasserbereitung

Holzheizung vom 1998 – bewährt und wartungsarm

Tiefenbohrung für Erdwärme bereits mit lokalem Energieversorger abgestimmt → vollständige Heizungsunabhängigkeit realisierbar

Potenzial für Mikro-Wasserturbine: Bach mit ca. 20–30 l/min nur 7 m vom Haus entfernt – Dauerstromlieferung durch Wasserkraft umsetzbar

Wasser – dreifach gesegnet:

Eigener Teich (~500 m²) mit zwei Zuflüssen – als Fischteich nutzbar (Karpfen, Forellen)

Fließender Bach direkt am Haus mit eingetragendem Wasserentnahmerecht

Weiterer Bach entlang der Grundstücksgrenze

Garten & Außenanlagen:

Gepflegter Obstgarten mit mehreren etablierten Obstbäumen

Gemüse- und Kräutergarten mit Natursteinbecken

Natursteinwege, Rasenflächen, Thujahecken

Feuerstelle mit Sitzrunden direkt am Weiher

Mobile Holzhütte mit Solar (inklusive) – als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsraum

Großer Holzschuppen/Garage

Mitverkauftes Inventar (alles inklusive):

Videoüberwachungskameras

Aufsitzrasenmäher, Benzinsense, Laubbläser

Hochdruckwasserpumpe

Sämtliche Gartengeräte und -werkzeuge → Sofort einsatzbereit ab dem ersten Tag

Nachbarschaft: Angrenzendes Grundstück wird als Pensionspferdeauslauf genutzt – ruhige, tierfreundliche Atmosphäre, keinerlei Störung.

Ausbaumöglichkeiten: Hühnerstall integrierbar Imkerei ideal Fischzucht im vorhandenen Teich Erweiterung als Selbstversorgerhof Ferienvermietung der Hütte denkbar

Ausstattung

Eckdaten:

Grundstück: ca. 2.792 m² (Flurstücke 882/1 + 882/3)

Gebäudenutzfläche: ca. 200 m²

Baujahr: 1991

Heizung: Holz + Solar

Energieausweis: Bedarfsausweis, Klasse G, 236,4 kWh/(m²·a), gültig bis 01/2032

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lage: Tiefenbach, Gemeinde Bad Alexandersbad – ländliche Idylle mit kurzen Wegen: Kaufland Marktredwitz 4 min, Wunsiedel 5 min, A93 ca. 7 min, Krankenhaus ca. 7 min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	236,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Bachwasser 7m vom Haus

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



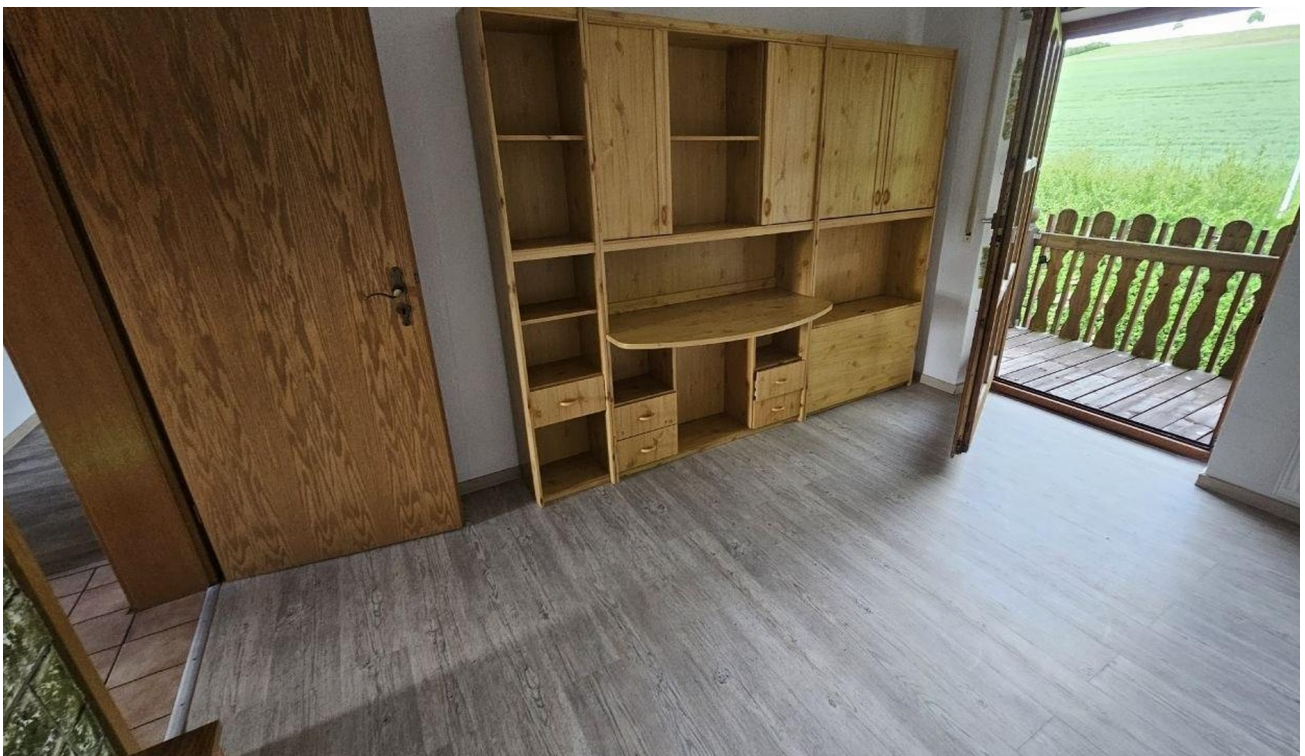
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



2 markierte Grundstücke