

Exposé

Doppelhaushälfte in Plech

Niedrigenergie-Haus zwischen Nürnberg und Bayreuth - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-459128**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **697.695 €**

Ansprechpartner:
mobilia collection GmbH

91287 Plech
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	450,00 m ²	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	198,65 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neubau-DHH, Niedrigenergie-Standard, mit Keller. Kein Öl, kein Gas, keine Reparaturen und provisionsfrei.

Kaufpreis 723.000 €

Bis 01.08.2026 abzüglich 3,5% Early-Bird-Nachlass -> aktueller Kaufpreis 697.695,00 €

Im Kaufpreis ist enthalten:

- bezugsfertiges Haus zum sofortigen Einzug, inkl. Bodenbeläge, Türen, Malerarbeiten usw.
- Zisterne zur Versickerung des Oberflächenwassers
- Erschließung mit Wasser, Abwasser, Strom
- Grundstück ca. 400 qm
- befestigter Zugang zu den befestigten Stellplätzen und zur Haustür

Diese Neubau-Doppelhaushälfte ist nachhaltig und wertstabil ausgeführt: Mit dem regionalen Wärmedämmblock Meier M10 massiv und monolithisch gemauert. Dadurch kann auf zusätzliche Dämmung der Außenwände verzichtet werden. Der Keller ist als weiße Wanne in WU-Beton wasserdicht ausgeführt. Das Dach besteht aus einem zimmermannsmäßigen Dachstuhl aus Konstruktionsvoll- und Brettschichtholz mit mineralischer und Holzwerkstoff-Dämmung und Betondachsteineindeckung.

Das modern und energieeffizient gebaute Haus bietet mit knapp 200 m² Wohn-/Nutzfläche ausreichend Platz für eine große Familie oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Keller finden Sie neben einem Hausanschluss-/Hauswirtschaftsraum, einen geräumigen Kellerraum, einen Vorratsraum und zwei große Zimmer (Wohnen, Schlafen) mit Fenster und Südblick.

Das Erdgeschoss bietet Ihnen ein Gästezimmer oder Büro, ein Gäste-WC mit Dusche und einen geräumigen Koch-, Ess- und Wohnbereich mit großen Fenstern für viel Licht und direktem Ausgang zur Terrasse. Viel Platz zum Wohnen und Leben mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss als privaten Rückzugsraum stehen drei weitere Zimmer (Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer) und ein großes Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne zur Verfügung.

Der ca. 400 qm große Garten bietet mit Terrasse und Rasen- bzw. Anbauflächen ebenfalls viel Platz zum Entspannen, Grillen oder Gärtnern. Zusätzlich gibt es zwei PKW-Stellplätze.

Zusätzlich können Sie direkt von uns günstig dazuerwerben:

- Pflasterflächen
- Garage/Carport
- Zaun
- PV-Anlage

Ausstattung

Die Ausstattung ist gehoben, Energiebedarf 17,9 kWh/m²a (A+), KfW-Standard 55 (förderfähig), Wärmepumpe, Fußbodenheizung, hochwertiger, bodentiefe Fenster, elektrische Rollos, 3-fach-Verglasung Ug 0,5, pflegeleichter Vinyl-Designbodenbelag, usw. und kann bei Bedarf luxuriös erweitert werden.

Die Energiebilanz ist hervorragend. Geheizt und gekühlt wird mit einer Wolf Wärmepumpe, hergestellt in Bayern, COP > 5. Keine Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen. Durch den

Einbau einer PV-Anlage mit Stromspeicher kann die Bilanz weiter optimiert und die unabhängige Gebäudeversorgung mit Energie nahezu zu 100% realisiert werden.

Die Lage ist ruhig, kinder- und erholerungsfreundlich. Leben Sie entspannt und stressfrei auf dem Land, bei gleichzeitig guter Anbindung an gleich zwei Ballungszentren.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

mobilia collection GmbH, Mittelstraße 8, D-90610 Winkelhaid, Deutschland, Telefon +49 (0)9187-907299

Geschäftsführer Andreas Dechand

Handelsregister Nürnberg, HRB 6001

Umsatzsteuer-IDDE 133 563 875

Erlaubnis nach § 34 Abs. 1 GewO

Lage

Plech liegt im Landkreis Bayreuth in der Mitte zwischen Nürnberg und Bayreuth (jeweils ca. 35 km) und gilt als das südöstliche Tor des Naturparks Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst.

In der Region Plech, Pegnitz, Neuhaus sind die notwendigen Einrichtungen für die tägliche Versorgung vorhanden. Apotheke, Ärzte, Bäckerei, Gastwirtschaft, Supermarkt, Tankstelle, Schulen usw.

Der Anschluss ist mit der sehr gut ausgebauten Autobahn A9 für PKW-Fahrer ideal und die Wegezeiten nach Nürnberg und Bayreuth sind mit ca. 20 Minuten Fahrzeit kurz.

Perfekt sind die Naherholungsmöglichkeiten: Radeln, Wandern, Klettern, Burg- und Höhlentouren, Brauereiwanderungen, Kajakfahren,

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Bautenstand Süd-Ost Ansicht

Exposé - Galerie



Bautenstand Süd-West Ansicht



Bautenstand Süd-Ost Ansicht

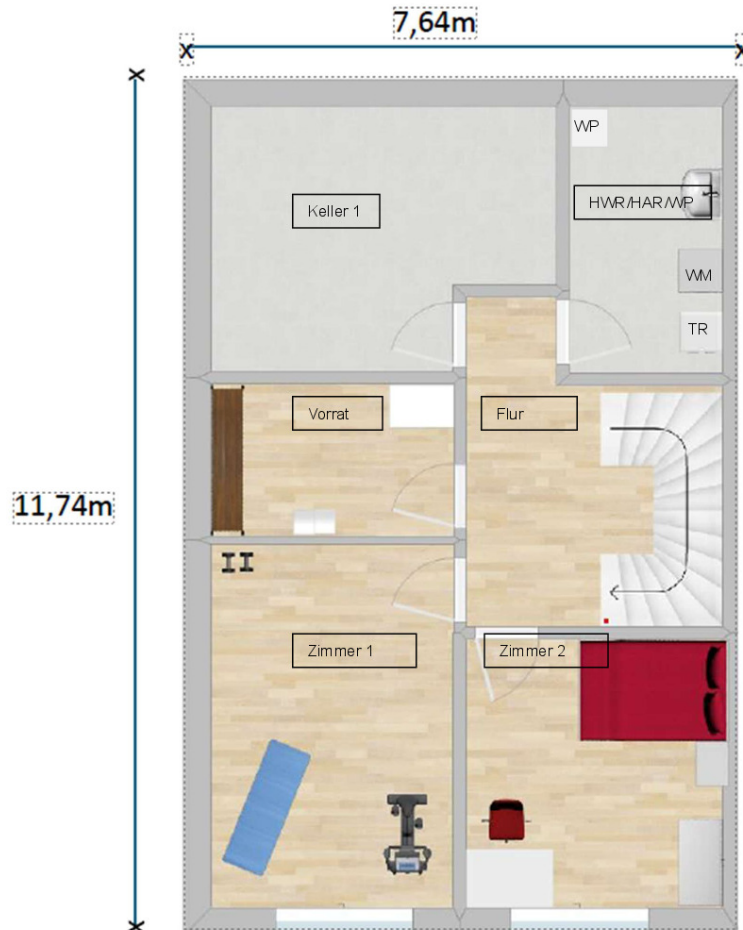
Exposé - Galerie



Ansicht Süd-West

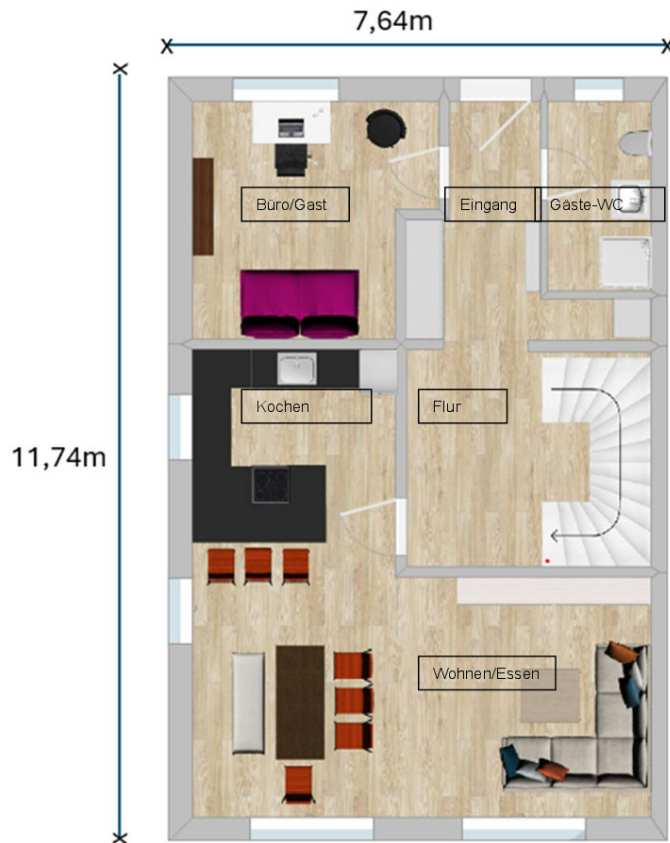
Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

