

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Plech

### Niedrigenergie-Haus zwischen Nürnberg und Bayreuth - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-459128

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **786.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Dechand

91287 Plech  
Bayern  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neubau-DHH, Niedrigenergie-Standard, mit Keller.

Diese Neubau-Doppelhaushälfte ist dauerhaft 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 m<sup>2</sup> 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 Gärteln. Zusätzlich gibt es zwei PKW-Stellplätze.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist gehoben und kann auf Wunsch luxuriös erweitert werden. Hochwertiger, pflegeleichter Vinylodenbelag, elektrische Rollos, 3-fach-Verglasung Ug 0,5 usw.

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 erholungsfreundlich. 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

## Lage

Plech liegt im Landkreis Bayreuth in der Mitte zwischen Nürnberg und Bayreuth (jeweils ca. 40 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.

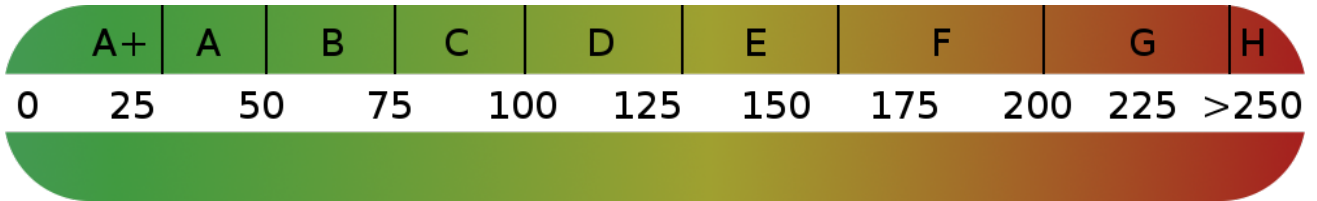
Perfekt sind die Naherholungsmöglichkeiten: Radeln, Wandern, Klettern, Burg- und Höhlentouren, Brauereiwanderungen, Kajakfahren, ....

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

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



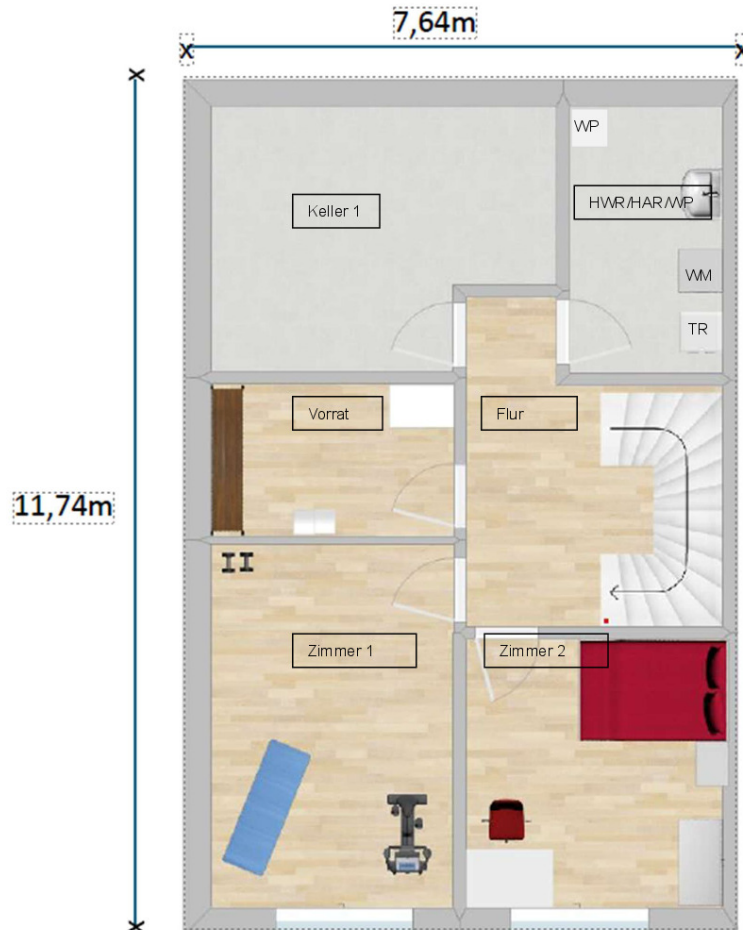
## Exposé - Galerie



aktueller Bautenstand

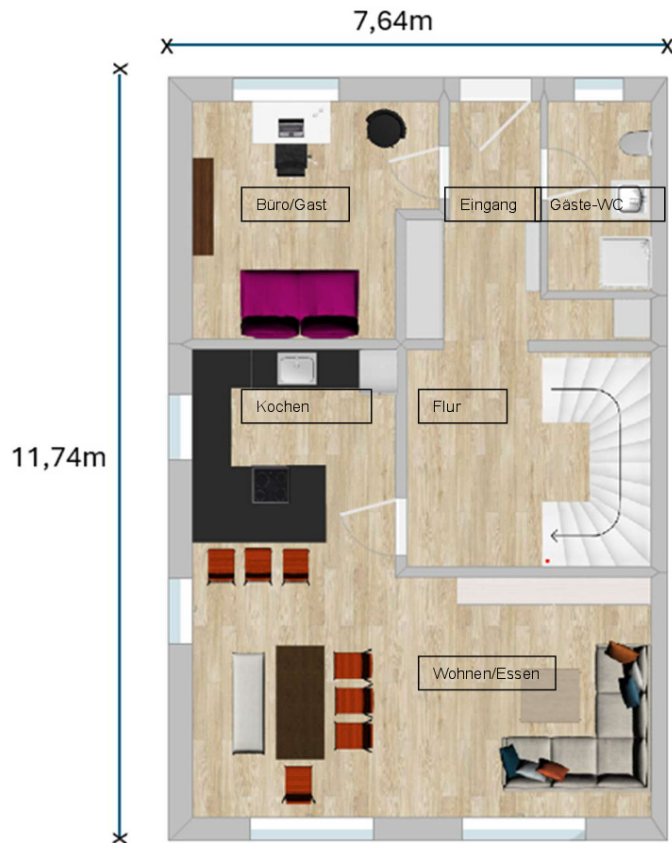
# Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



# Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

