

Exposé

Doppelhaushälfte in Thurnau

**Modernisierte Doppelhaushälfte mit liebevollem Garten,
Bachzugang und Doppelgarage in Hutschdorf**



Objekt-Nr. OM-467397

Doppelhaushälfte

Verkauf: **349.000 €**

95349 Thurnau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahmedatum	01.11.2026
Grundstücksfläche	305,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte bietet mit 190 m² Wohnfläche und insgesamt 7 Zimmern ideale Voraussetzungen für Familien, inkl. Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen. Das ursprünglich 1934 errichtete Haus wurde laufend modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten, modernisierten Zustand. Letzte Sanierung / Renovierung 2014/2022.

Auf drei Etagen wurde der ursprüngliche Charme des Hauses liebevoll bewahrt und gleichzeitig mit hochwertigen Modernisierungen zeitgemäß ergänzt. Das Dach wurde 2001 erneuert, das 1 OG 2012 saniert, das Dachgeschoss 2014, und das EG 2022 komplett renoviert und saniert.

Auch energetisch wurde das Haus kontinuierlich weiterentwickelt. Dreifach verglaste Fenster, ein Wärmepumpenboiler, moderne, energieeffiziente Klimasplitgeräte sowie ein Pelletofen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort, modernes Heizen und ein angenehmes Raumklima.

Im ganzen Haus erwartet sie eine gemütliche Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche bietet Platz zum Kochen und Genießen. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC und Abstellkammer sorgen für Komfort im Familienalltag. Ein besonderes Highlight sind die zahlreichen Räume, die weit über das klassische Wohnen hinaus Möglichkeiten eröffnen. Arbeiten von zu Hause, Platz für Hobbys, ein Gästebereich, eine kleine Einliegerwohnung für Mehrgenerationenwohnen, ein kleiner Gewerbebereich, viel Platz Kinder – dieses Haus wächst mit den Bedürfnissen seiner Bewohner mit und bietet Raum für Ideen, Träume und individuelle Lebensentwürfe.

Auch der Außenbereich macht glücklich. Der liebevoll angelegte und vollständig eingezäunte Garten, mit Bach und Brücke, lädt zum Entspannen ein. Die großzügige, überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet zu jeder Jahreszeit einen geschützten Platz.

Ergänzend verfügt die Immobilie über eine Doppelgarage mit Sektionaltoren,

sowie einem Stellplatz mit Wallbox (11kw)

Ein Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und naturnahes Leben in einer ruhigen Umgebung schätzen. Der Bezug der Immobilie ist ab dem 1. November 2026 möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungen ab sofort möglich.

Wir wünschen uns neue Eigentümer, die dieses besondere Zuhause mit Leben füllen. Menschen, die die gemütlichen Räume, den Garten, den Bach und die vielen Möglichkeiten dieses Hauses zu schätzen wissen und daraus ihr ganz persönliches Familiennest machen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Hutschdorf, einem Ortsteil des Marktes Thurnau, und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Trotz der naturnahen Lage sind die Wege in die umliegenden Städte angenehm kurz. Über die nahegelegene Autobahn A70 erreichen Sie Kulmbach in wenigen Minuten, Bayreuth in etwa 20 Minuten und Bamberg in rund 30 Minuten. Dadurch eignet sich das Haus auch hervorragend für Berufspendler, die die Ruhe des Landlebens schätzen und dennoch von einer guten Anbindung profitieren möchten.

Direkt am Grundstück verläuft ein kleiner Bach, der dem Garten eine besondere Atmosphäre verleiht und für ein idyllisches Wohngefühl sorgt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Thurnau sowie den umliegenden Städten und sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Bach & Garten



Bad OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Lesen



Küche OG



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Beispiel Kinderzimmer



Zimmer mit Zugang zur Terasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Gewerbe



Flur mit kleiner Küchenzeile