

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wirsberg

### Bezahlbarer Traum vom Eigenheim in Wirsberg | Verschiedene Hausgrößen möglich



Objekt-Nr. OM-468553

### Einfamilienhaus

Verkauf: **200.000 €**

Ansprechpartner:  
Valeria Roszoha

95339 Wirsberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Endlich raus aus der Miete – rein ins eigene Zuhause!

Stellen Sie sich vor: Ein eigenes Haus, ein großer Garten und die Freiheit, alles nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Auf diesem attraktiven Grundstück mit rund 600 m<sup>2</sup> verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim – ganz gleich, ob Sie ein modernes Haus mit ca. 60 m<sup>2</sup> oder ein großzügiges Familienhaus mit bis zu 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche suchen.

Hier entsteht kein Haus von der Stange. Hier entsteht Ihr Zuhause.

Freuen Sie sich auf moderne Architektur, durchdachte Grundrisse, helle Räume und einen Garten, der Platz für alles bietet, was das Leben schön macht: Spielen, Entspannen, Grillabende oder einfach die Ruhe genießen.

Jetzt unverbindlich anfragen und die verschiedenen Möglichkeiten kennenlernen – wir beraten Sie gerne persönlich und finden gemeinsam das Haus, das zu Ihnen passt.

## Ausstattung

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Moderne Einfamilienhäuser mit ca. 60 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Individuell planbare Grundrisse
- Energieeffiziente Bauweise nach aktuellem Standard (KfW 40)
- Helle und lichtdurchflutete Räume durch großzügige Fensterflächen
- Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Hochwertige Bodenbeläge nach Bemusterung
- Modern gestaltete Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Großzügige Terrassen- und Gartenflächen
- Stellplatz bzw. Carport möglich

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

## Sonstiges

KOLIBRI SYSTEM

powered by

AS Grundbesitz & Beteiligungen GmbH

Petzmannsberg 12

D-95326 Kulmbach

## Lage

Die ruhige Lage am Schrotacker verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Genießen Sie die Vorzüge einer kleinen, lebenswerten Gemeinde und profitieren Sie gleichzeitig von kurzen Wegen in die umliegenden Städte.

Der Markt Wirsberg liegt im oberfränkischen Landkreis Kulmbach und ist als Luftkurort bekannt. Die Gemeinde befindet sich im Naturpark Frankenwald und bietet eine hohe Lebensqualität mit viel Grün, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer angenehmen Nachbarschaft.

Für den täglichen Bedarf finden Sie Einkaufsmöglichkeiten direkt im Ort, darunter den Supermarkt NORMA Filiale sowie weitere Geschäfte und Bäckereien. Auch größere Einkaufsmöglichkeiten sind im benachbarten Neuenmarkt schnell erreichbar, beispielsweise EDEKA Föhn. Familien profitieren zudem von kurzen Wegen zu Schulen und Betreuungseinrichtungen in der Umgebung.

Pendler erreichen über die nahegelegenen Verkehrsverbindungen schnell die Städte Kulmbach, Bayreuth oder Hof. Auch der Bahnhof Neuenmarkt-Wirsberg befindet sich nur wenige Minuten entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

# Exposé - Galerie



Villa-Unica-60-Ansicht-hinten



Villa-Unica-125-Ansicht-abend

# Exposé - Galerie



Villa-Unica-125-Ansicht-tag

# Exposé - Grundrisse

## VILLA UNICA 125

Wohnfläche: 125 m<sup>2</sup>



### ERDGESCHOSS

Gesamtwohnfläche **62,00 m<sup>2</sup>**

Wohnzimmer/Essen	26,40 m <sup>2</sup>
Büro	9,50 m <sup>2</sup>
Flur	5,10 m <sup>2</sup>
Bad	3,50 m <sup>2</sup>
Speise	1,50 m <sup>2</sup>
Kochen	6,30 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,10 m <sup>2</sup>
HWR	5,60 m <sup>2</sup>



### OBBERGESCHOSS

Gesamtwohnfläche **63,00 m<sup>2</sup>**

Kind 1	12,20 m <sup>2</sup>
Kind 2	19,80 m <sup>2</sup>
Flur	8,00 m <sup>2</sup>
Bad	9,80 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,20 m <sup>2</sup>

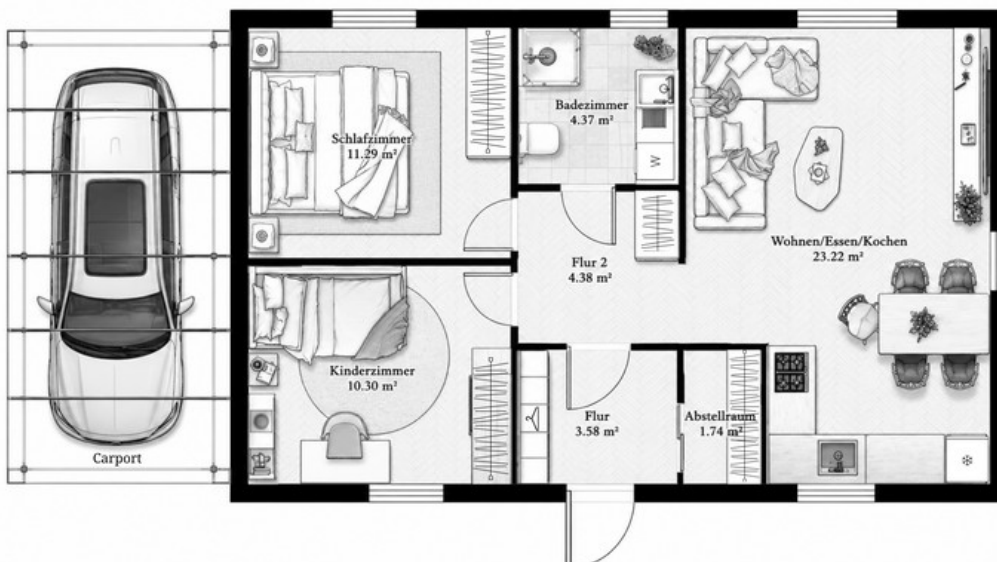
Villa-Unica-125-Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## VILLA UNICA 60 GRUNDRISS

Gesamtwohnfläche **58,88 m<sup>2</sup>**

Wohnen/Kochen/Essen	23,22 m <sup>2</sup>
Flur 2	4,38 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,37 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,29 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	10,30 m <sup>2</sup>
Flur (Eingang)	3,58 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,74 m <sup>2</sup>



Villa-Unica-60-Grundriss