

Exposé

Doppelhaushälfte in Thurnau

Modernisierte Doppelhaushälfte mit Garage, Garten & Bachzugang in Hutschdorf



Objekt-Nr. OM-476627

Doppelhaushälfte

Verkauf: **299.000 €**

95349 Thurnau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1940	Übernahmedatum	01.10.2026
Grundstücksfläche	305,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m²	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 / Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen. Das ursprünglich Ende der 30er errichtete Haus wurde laufend modernisiert und präsentiert sich heute, auf drei Etagen, in einem äußerst gepflegten, modernisierten und hochwertigem Zustand.

Das Erdgeschoss wurde 2022 renoviert und an heutige Wohnbedürfnisse angepasst. Es überzeugt durch seine außergewöhnlich vielseitige Raumaufteilung. Dort befindet sich ein gemütliches Wohnzimmer und Speisekammer sowie ein separates Gäste-WC, welches derzeit allerdings als Gewerbebereich genutzt wird. Von hier aus gelangt man in einen separaten Wohnbereich, der sich flexibel für individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte nutzen lässt. Der Bereich verfügt über ein eigenes Badezimmer, eine kleine Kochnische sowie einen großzügigen Raum mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse, der sich ideal als Esszimmer, Party- oder Hobbyraum eignet. Ergänzt wird die Einheit durch einen weiteren Raum, der – je nach Bedarf – als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Damit eignet sich dieser Bereich hervorragend für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, erwachsene Kinder, Selbstständige.

Das 1. Obergeschoss bildet den großzügigen Mittelpunkt des Hauses. Hier erwartet Sie ein offener Wohnbereich mit moderner Küche, Essplatz sowie einer gemütlichen Lounge- und Leseecke. Der fließende Grundriss verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem harmonischen Lebensmittelpunkt. Ergänzt wird diese Etage durch ein modernes Badezimmer sowie das großzügige Schlafzimmer.

Das Dach wurde 2001 erneuert, damit bei Bedarf zusätzlicher Wohnraum entstehen kann. Der Ausbau erfolgte dann 2015, in dem sich heute zwei großzügige (Kinder)Zimmer befinden. Der damit entstandene großzügige Spitzboden, bietet zudem wertvollen Stauraum.

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. Die modernen Klimasplitgeräte, die nicht nur für angenehme Kühlung an heißen Sommertagen sorgen, sondern effizient auch zum Heizen genutzt werden.

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. Dieses Haus wächst mit den Bedürfnissen seiner Bewohner mit und bietet Raum für Ideen, Träume und individuelle Lebensentwürfe. 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 Haus 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 Zuhause 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. erreichen Kulmbach in wenigen Minuten, Bayreuth in etwa 20 Minuten und Bamberg in rund 30 Minuten über die Autobahn. 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.

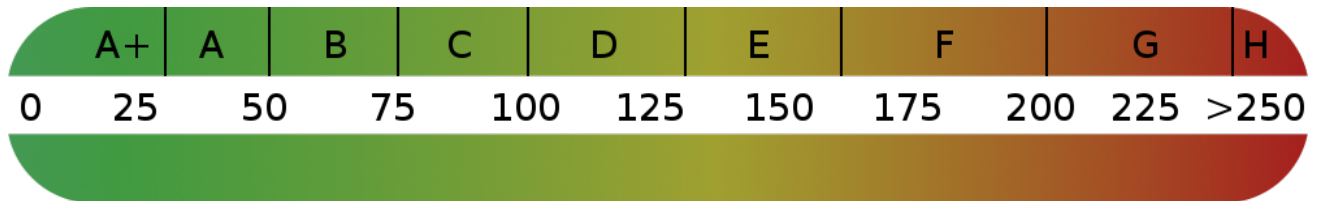
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Thurnau sowie den umliegenden Städten und sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht Garten

Exposé - Galerie



Bach & Garten



Außenansicht



Küche OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



Wohnzimmer / Lesen OG

Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Gewerbe EG



Wohnzimmer / Gewerbe EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

Exposé - Grundrisse

Grundrisse

DHH, Hutschdorf 33a

Nicht zur Maßentnahme geeignet! Maßangaben dienen zur Orientierung.

Exposé - Grundrisse

Wohnfläche Hutsdorf 33a

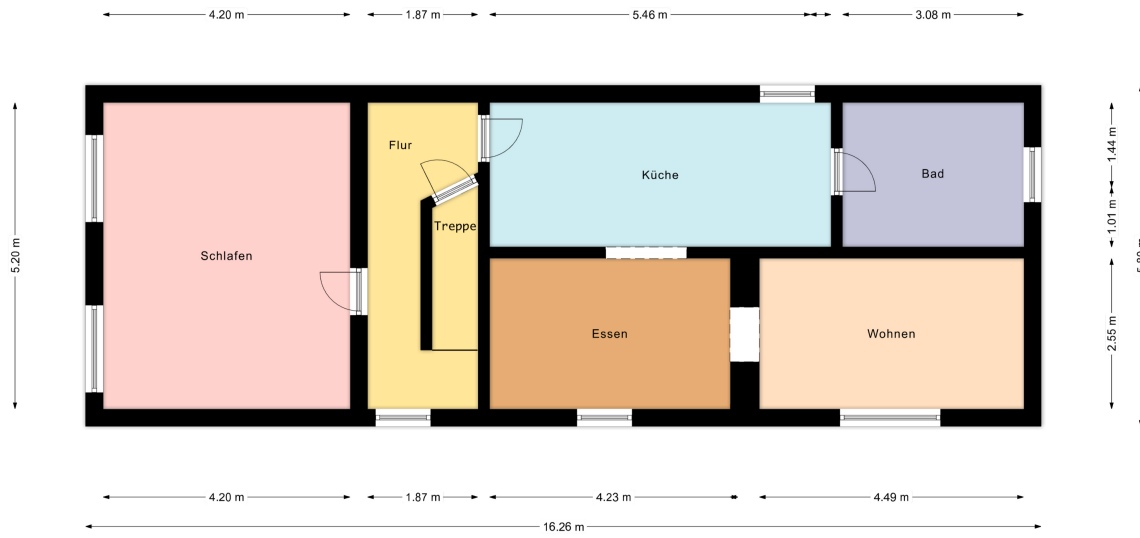
Zimmer	Geschoss	Fläche voll	Fläche Anteil	Gesamt	Geschoss
Kind 1	DG	14.85	4.34	17.02	
Kind 2		13.78	1.03	14.295	
Flur		4.87	4.03	6.885	38.2
Eltern	OG	21.83		21.83	
Flur		7.54		7.54	
Küche		14.09		14.09	
Bad		7.52		7.52	
Essen 1		10.17		10.17	
Essen 2		11.59		11.59	72.74
Wohnen 1	EG	21.48		21.48	
Flur		6.78		6.78	
Speis		1.8		1.8	
Küche 2		8.98		8.98	
Bad 2		5.23		5.23	
Büro		10.13		10.13	
Wohnen 2		17.04		17.04	
Flur		1.11		1.11	
WC		1.22		1.22	73.77
Terrasse			21.3	5.325	
				190.035	

Ermittelt gemäß WoFIV (<https://www.gesetze-im-internet.de/wofiv/BJNR234610003.html>), Juni 2026

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

