ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Berneck OT Escherlich

Schönes Einfamilienhaus in Escherlich - Bad Berneck

Objekt-Nr. OM-292894

Einfamilienhaus

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Merkl Immobilien
Telefon: 0177 6804037
Mobil: 0177 6804037

Latschenweg 9
95460 Bad Berneck OT Escherlich
Bayern
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	830,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	118,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem sehr gepflegtem Einfamilienhaus handelt es sich um ein CO 2 – neutrales Gebäude mit moderner Wärmepumpe, Fußbodenheizung und besonders schöner Lage mit herrlich, unverbaubarem Blick.

Das Haus ist genau das Richtige für eine Familie mit Kind(ern) oder für ein Paar im besten Alter, welches den Lebensabend genießen möchten.

Es liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße von Escherlich (Sackgasse mit Wendehammer). Hier lassen die Mütter ihre Kinder unbesorgt auf der Straße spielen. Lernen Sie ein Zuhause kennen, das sich für Familien mit kleinen Kindern eignet und für Paare, deren Kinderwunsch schon jetzt ein Zuhause braucht. Sie finden in diesem Haus viel Platz in vier Zimmern auf zwei Etagen, die sich auf rund 118 m² Wohnen verteilen.

Wir schauen uns innen zuerst Ihr riesiges Wohn-/Esszimmer im Erdgeschoss an. Mit ca. 30,3 m² ist es schön groß und auch sehr hell. Dies liegt an den vielen bodentiefen Fenstern. Im Frühjahr und Sommer kommen sie hierüber direkt auf die Terrasse. Ein großer Tisch markiert den Essbereich. Alles wunderschön offen gestaltet. Zum Kochen geht's nebenan in die Küche mit ca. 11,5 m². Alles da, was man (oder frau) an Gerätschaften für ein gemütliches Abendessen mit lieben Freunden braucht; Die Einbauküche bleibt mit im Haus, außer der Ofen. An dem kleinen, geschwungenem Tisch kann man auch mal frühstücken, wenn es schnell gehen muss. In der kleinen Speise mit ca. 1,5 m² und vielen Regalböden bekommt man die wichtigen Zutaten fürs Kochen unter. Im Erdgeschoss finden Sie auch noch ein separates WC; immer gut zu haben. Zusätzlich einen Hauswirtschaftsraum mit ca. 10,5 m², in dem sich die ganze Haustechnik (Heizung, Wasser- u. Stromanschluss mit Wasseruhr und Sicherungskasten) und die Waschmaschine mit Trockner befindet. Eine schöne Eingangsdiele mit ca. 9,4 m² bietet Platz für Schuhe, Garderobe u.v.m..

Über die grau beschichtete Metalltreppe mit Echtholzstufen gelangen Sie zum Obergeschoss: die Diele misst ca. 4 m². Linker Hand erwartet Sie ein geräumiges, gefliestes Bad mit ca. 8,2 m², mit Badewanne und Dusche. Zwei Kinderzimmer, eins mit 11,5 m² u. eins mit 14,0 m² stehen zur Verfügung. Die Zimmer können natürlich auch als Gäste- und/oder Arbeitszimmer genutzt werden. Im 14,7 m² großem Schlafzimmer finden ein Doppelbett, ein großer Wandschrank und noch zwei kleine Sideboards Platz. Den kl. Spitz-Dachboden erreichen Sie über eine Auszugtreppe.

Ihre zwei Autos parken wind- u. wettergeschützt in der großen Doppelgarage unterhalb des Hauses, ca. 6 x 6 m innen. In dem Dachboden der Garage finden sie zusätzlich noch viel Platz für allerlei Wichtiges wie Rasentraktor, Werkzeug, Gartengeräte u.v.m..

Der Garten wurde pflegeleicht angelegt; die Böschungen mit Vlies und Steinen bedeckt. Ums Rasen mähen kommt man aber nicht herum. Sie haben aber noch viel Gestaltungsspielraum für die eigenen Gartenwünsche.

Am besten, sie schauen sich ihre Wohnimmobilie vor Ort an und verschaffen sich einen eigenen Eindruck.

Viele Angaben sind ungeprüfte Angaben des Eigentümers oder Dritter. Merkl Immobilien ist als Vermittler tätig und übernimmt keinerlei Gewähr für die Richtigkeit derselben.

Erstkontaktaufnahme bitte über E-Mail !

Ausstattung

- Baujahr 2006

- Grundstücksgröße gesamt 830 m²

- massiv gebautes AßmannHaus (AHA) aus der Region !

- Satteldach mit Holzdachstuhl: Betondachsteine: Harzer Pfanne (rot)

von Braas ; Titanzinkrinnen u. Fallrohre

- Wände: 24cm starken massiven Ziegelsteinen plus WDVS-System

- Alpha Inno Tec Sole-Wasser-Wärmepumpe mit integriertem

Pufferspeicher und 300 l Warmwasserspeicher inkl. Erdkollektor

- Kunststoffhaustür

- weiße Kunststofffenster (U=1,1 W/m²k, 4 Kammern, 2-fach

Wärmeschutzverglasung) mit Kunststoffrolläden

- Metalltreppe mit Echtholzstufen

- schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung im EG u. OG

- Innentüren: Buche Dekor

- Granitfensterbänke innen und außen bei Türen

- Bei Fenstern außen: Alufensterbänke

- große Terrasse

- massiv gebaute Doppelgarage doppelstöckig mit Holzdachstuhl;

Epoxidharzbeschichteter Estrich für die Autos

- oben Geräte- bzw. Stauraum (begeh- bzw. befahrbar vom Garten)

- zwei weiße Sektionaltore (eines elektrisch)

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Erstkontakt bitte ausschließlich über E-Mail:

info@merkl-bautenschutz.de

Genehmigung nach §34c der Gewerbeordnung (GewO), Aufsichtsbehörde:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Max-JosephStr. 2, 80333

München

Umsatzsteuer-ID: DE2299999026

Lage

Escherlich ist ein Dorf mit knapp 1000 EW. Von Escherlich nach Bad Berneck sind es ca. 5km und zur Autobahnauffahrt Himmelkron ca. 10 km.

Der Hauptort Bad Berneck liegt am Westrand des Fichtelgebirges, umgeben von sieben bewaldeten Bergen, die sie gegen raue Nord- und Ostwinde schützen, im Tal der Ölschnitz, die unterhalb der Altstadt in den Weißen Main mündet, im Übergang zum weitgeschwungenen Kronachtal und dem sanftwelligen Bayreuther Hügelland. Der Mainberg mit 624 m ü. NHN und der Wolfenberg mit 598 m ü. NHN sind die höchsten Erhebungen im Gemeindegebiet.

Die Flächen wurden durch überregional bedeutende Fernstraßen erschlossen. Die Autobahn A9 verbindet München mit der neuen Bundeshauptstadt Berlin. Die Autobahnausfahrt hat den Doppelnamen Bad Berneck / Himmelkron. Der Rhein-/Main-Bereich wird durch die A70 an die A9 angeschlossen. Zusätzlich stößt die wichtige Bundesstraße 303 aus Richtung Tschechien (Grenzübergang Schirnding) im Gewerbegebiet Himmelkron-Ost auf die A9.

In der Ortschaft gibt es einige Allgemeinmediziner, einen Tierarzt und mehrere Zahnärzte. Zwei Apotheken sind auch vor Ort.

Schulen in Bad Berneck: Grundschule (1-4), Mittelschule (5-10); Musik- u. Volkshochschule

Weiterführende Schulen sind dann in Gefrees (Realschule) oder in Bayreuth (Gymnasien).

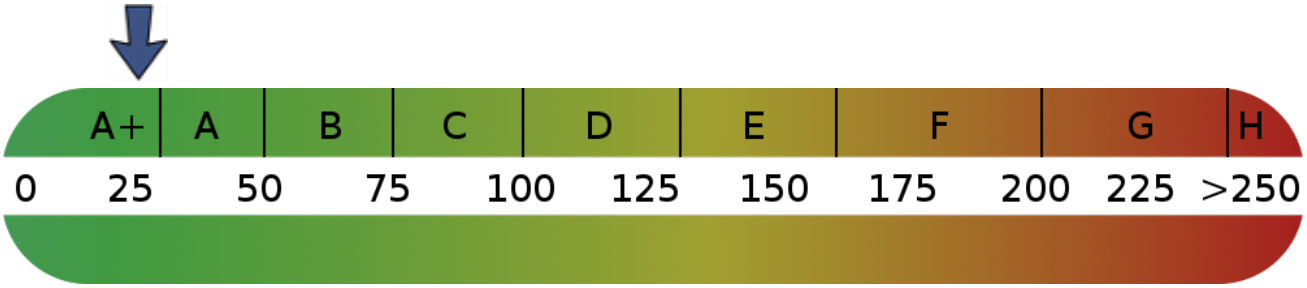
Der Kindergarten bietet vier altersgemischte Kindergartengruppen (3-6 J.) und zwei Krippengruppen (0,5-3 J.).

In der Einrichtung treffen Kinder aus verschiedenen Lebenswelten (unterschiedliche Lebensformen, soziale Schichten, Kulturen) aufeinander. Der Kindergarten ist ein Ort des sozialen und kulturellen Miteinanders, welches die Vielfalt zulässt und gegenseitiges Verständnis fördert.

Viele Freizeitangebote (Schwimmbad, Wanderwege, Fichtelgebirge, ...) und viele Vereinsmöglichkeiten runden das Programm ab.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	27,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

Straßenansicht

Exposé - Galerie

Doppelgarage

Gartenansicht № 2

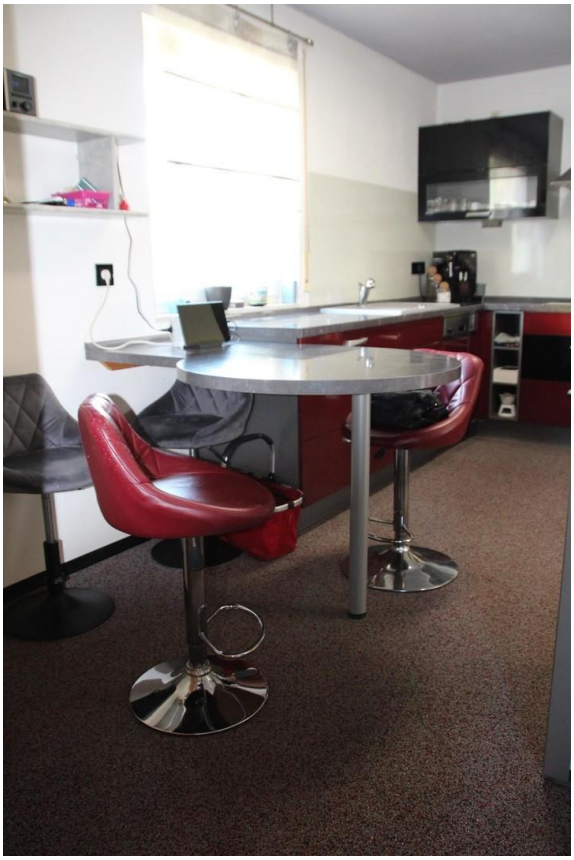
Exposé - Galerie

Terrasse

EG - Eingangsbereich - Diele

Exposé - Galerie

EG - Wohnzimmer



EG - Küche

Exposé - Galerie

EG - Heizungs- u. Install.raum

EG - Gäste-WC

OG - Flur

OG - Schlafzimmer

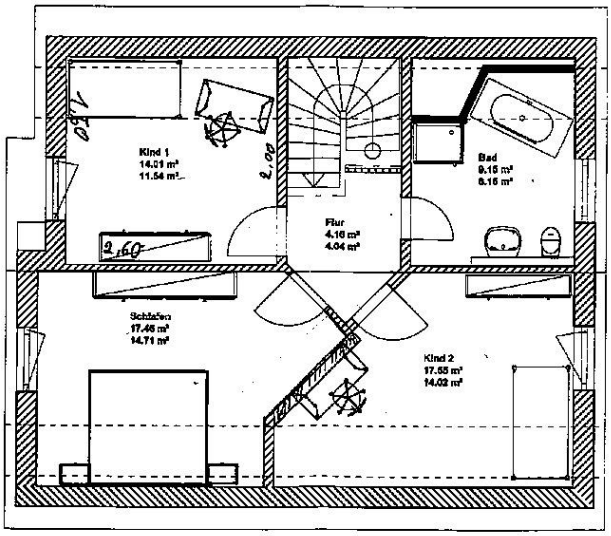
Exposé - Galerie

OG - Bad

OG - Kinderzimmer № 1

OG - Kinderzimmer № 2

AHA
AßmannHaus
BAUEN WOHNEN LEBEN



Dachgeschoß

Dachneigung 48°
Kniestock 62,5 cm
Wohnnutzfläche 62 m²
Wohnfläche 53 m²
Datum: 13.3.2006

AHA AßmannHaus GmbH
Caspar-Vischer-Straße 2
95502 Himmelkron

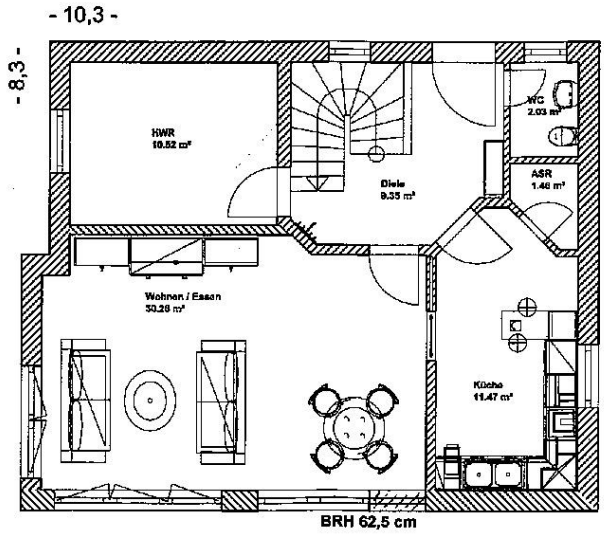
Tel.: 09227/972125
Fax: 09227/972126
www.assmannhaus.de
info@assmannhaus.de

Bankverbindung:
Sparkasse Kulmbach
BLZ: 77150000
Kto.: 157172

HRB NR.: 3189
Amtsgericht Bayreuth

Geschäftsführer:
Wolfgang Aßmann

AHA
AßmannHaus
BAUEN WOHNEN LEBEN



Erdgeschoß

Wohnfläche ca. 65 m²
Datum: 13.03.2006

AHA AßmannHaus GmbH
Caspar-Vischer-Straße 2
95502 Himmelkron

Tel.: 09227/972125
Fax: 09227/972126
www.assmannhaus.de
info@assmannhaus.de

Bankverbindung:
Sparkasse Kulmbach
BLZ: 77150000
Kto.: 157172

HRB NR.: 3189
Amtsgericht Bayreuth

Geschäftsführer:
Wolfgang Aßmann