

Exposé

Einfamilienhaus in Warmensteinach alles außer gewöhnlich



Objekt-Nr. **OM-287898**

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.750 €**

Ansprechpartner:
Frau Buhl
Telefon: 09277 9759500

95485 Warmensteinach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.159,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	283,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	123,49 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Alles außer gewöhnlich

Dieses großzügige Haus bietet 283 m² Wohnfläche und erstreckt sich über 1.159 m² Grundfläche. Es ist ideal für alle, die viel Platz benötigen, sei es für eine große Familie, oder als Mehrgenerationenhaus. Auch eine Aufteilung in voneinander getrennte Wohneinheiten wäre möglich, denn das Haus verfügt über zwei separate Eingangsbereiche.

Eine umfassende Revitalisierung fand im Zeitraum von 2017 bis 2022 statt. Dabei wurden die Außentüren, das Dach, die Fenster, die Rollläden, das elektrische Garagenrolltor, die Küche und der Kamin erneuert. Die Wärmeerzeugung und die Warmwasserbereitung erfolgen über die Pellet Anlage. Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, zwei Bäder, eines davon mit Bidet, Badewanne und zusätzlicher Dusche, zwei separate Gäste-WCs, ein Apartment mit Kochnische, Dusche und WC und eine Sauna mit Duschbad. Ein Wintergarten und ein wunderschöner Balkon im Obergeschoss ergänzen das Anwesen. Im gesamten Haus, auch im 123,49m² großen, tlw. beheiztem Kellergeschoss, finden sich nur geflieste oder Parkettböden.

Die Sauna mit zusätzlichem Duschbad und der Kamin tragen zu einer erhöhten Lebensqualität bei. Die individuell gefertigte Küche rundet das Gesamtbild ab. Interessant ist auch die Umgestaltung des ursprünglichen Schwimmbads (siehe Grundriss). Durch das Einbringen einer Holzdecke wurde ein großes Musikzimmer mit Flügel geschaffen, indem auch kleine Hauskonzerte stattfinden können. Hier sind der Fantasie, sprich einer multifunktionalen Nutzung keine Grenzen gesetzt, sei es als zusätzlicher Wohnraum, oder vielleicht sogar für Fitnesszwecke. Falls jemand den Wunsch nach einem Schwimmbad hat, ist das ebenfalls kein Problem: Die gesamte Schwimmbadtechnik ist nach wie vor vorhanden, sodass das Ganze wieder zu einem Pool zurückgebaut werden könnte.

Ausstattung

Hier sind einige der markanten Merkmale dieses Einfamilienhauses:

Sauna: Entspannen Sie sich nach einem langen Tag in Ihrer eigenen Sauna.

Kamin: Genießen Sie gemütliche Abende vor dem Kamin.

Wintergarten: Zu jeder Jahreszeit nutzbar mit Blick in den Garten oder zum Waldsaum.

Einzelanfertigung Küche: Die Küche ist individuell gefertigt und mit modernster Technik ausgestattet, u.a. mit 3 Bora Induktionsplatten (eine davon als WOK-Platte), 2 Bora Abluftsystemen, ein Backofen auf Augenhöhe, ein Kühlschrank und ein Geschirrspüler.

Elektrisch steuerbare Rollläden finden sich im Erdgeschoss per App.

Weitere Details:

Garten: Der große Garten bietet viel Raum um Körper und Seele entspannen zu lassen, zum Gärtnern und auch zum Spielen. Weiterer fantasievoller Gestaltung sind kaum Grenzen gesetzt.

Kellerräume: Viel Platz auch im Keller für neue Ideen. Die Kellerräume werden derzeit als unterschiedliche Hauswirtschaftsräume und als Hobbywerkstatt fürs Heimwerken genutzt. Neu gedacht könnten auch diese Räume ganz nach eigenen Wünschen umgestaltet werden.

Garage: Das Garagentor ist per Fernsteuerung bedienbar. Die Garage ist im Haus integriert. Sie erreichen trockenen Fußes den Wohnbereich. Ihr Fahrzeug parkt sicher in der Garage.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Zusammenfassung

- Wohnfläche: 283 m² auf 2 Etagen, großzügige Räume
- Grundstücksgröße: 1.159 m² mit flexibler Gestaltung
- Garten: naturbelassen
- Gebäudesubstanz: Baujahr ca. 1982, mehrfach renoviert
- Bezugsfertigkeit: nach Absprache
- Wintergarten: Direkter Zugang vom Wohnbereich, sonnig
- Heizung/ Warmwasser: Pellet Anlage
- Fenster: zweifach isolierverglast mit Argonfüllung, U=0,7, hochwertige Kunststoffrahmen
- Extras: elektrische Rollläden im EG per App steuerbar, Sauna, Kamin, Garage im Haus integriert/ zwei separate Hauseingänge
- Keller: 123,49 m² unterkellert, tlw.beheizt, ideal auch als Hobbybereich
- Verkehrsanbindung: Gute Anbindung an die Autobahnen und den ÖPNV
- Freizeit: Wander- und Radwege, Seen und Schwimmbäder
- Infrastruktur: Ärzte, Apotheke, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurant

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger Nachbarschaft im Luftkurort Warmensteinach, eine der vier Ochsenkopfgemeinden. Die wunderschöne Gegend lädt zu Waldspaziergängen, Radltouren, sportlichen Aktivitäten und gern auch zum Schwammerlsuchen ein. Vor Ort finden Sie eine Grundschule, einen Kindergarten, einen Supermarkt, Bäckereien & Café, Allgemeinmediziner, Zahnarzt, Apotheke und Restaurant. Sogar ein Waldschwimmbad und ein Moorbad für die Sommersaison ist im beschaulichen Warmensteinach vorhanden. In der näheren und weiteren Umgebung gibt es Badeseen, Schwimm-und Heilbäder, ein Skigebiet und nicht zuletzt erreichen Sie natürlich auch die „Wagnerstadt Bayreuth“ in weniger als einer halben Stunde mit dem Auto.

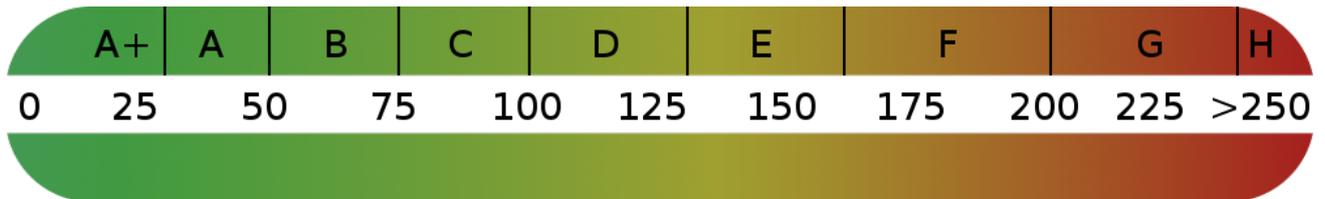
Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr passend. Die Zufahrt zur A9 Richtung München oder Berlin erreichen sie mit dem Auto in ca. 20 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Kamin

Exposé - Galerie



Blick aus dem Haus im Winter

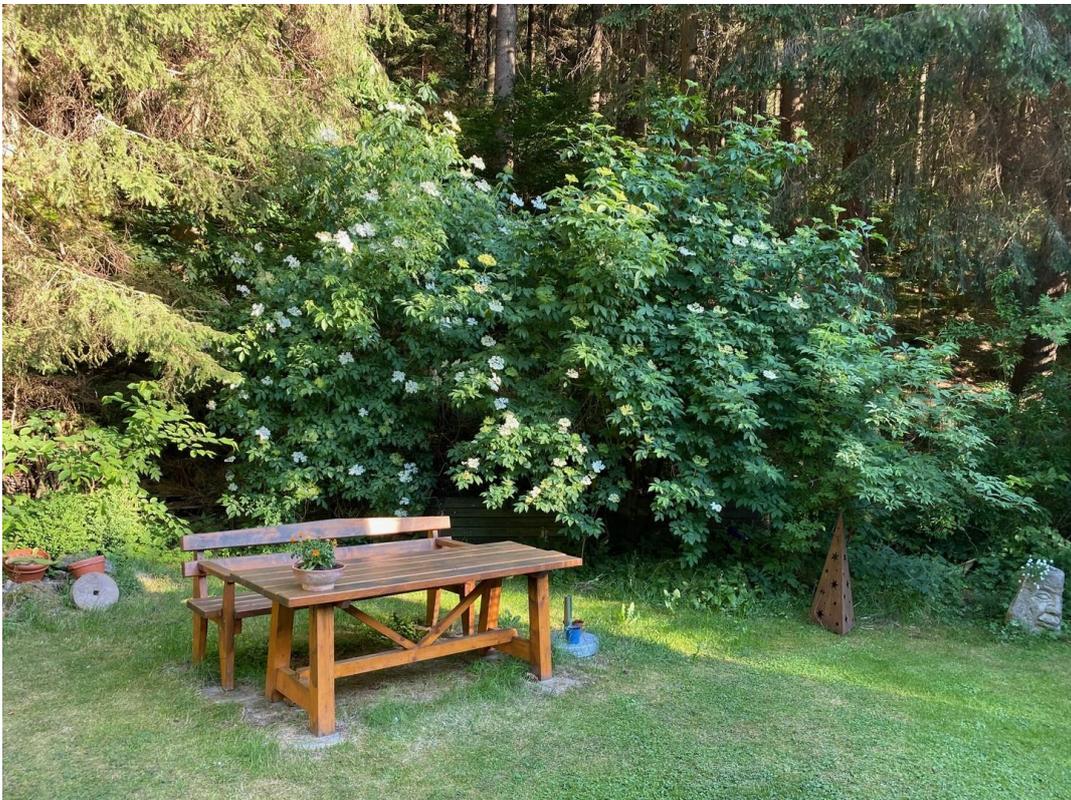


Ansicht gartenseitig

Exposé - Galerie



Ansicht straßenseitig

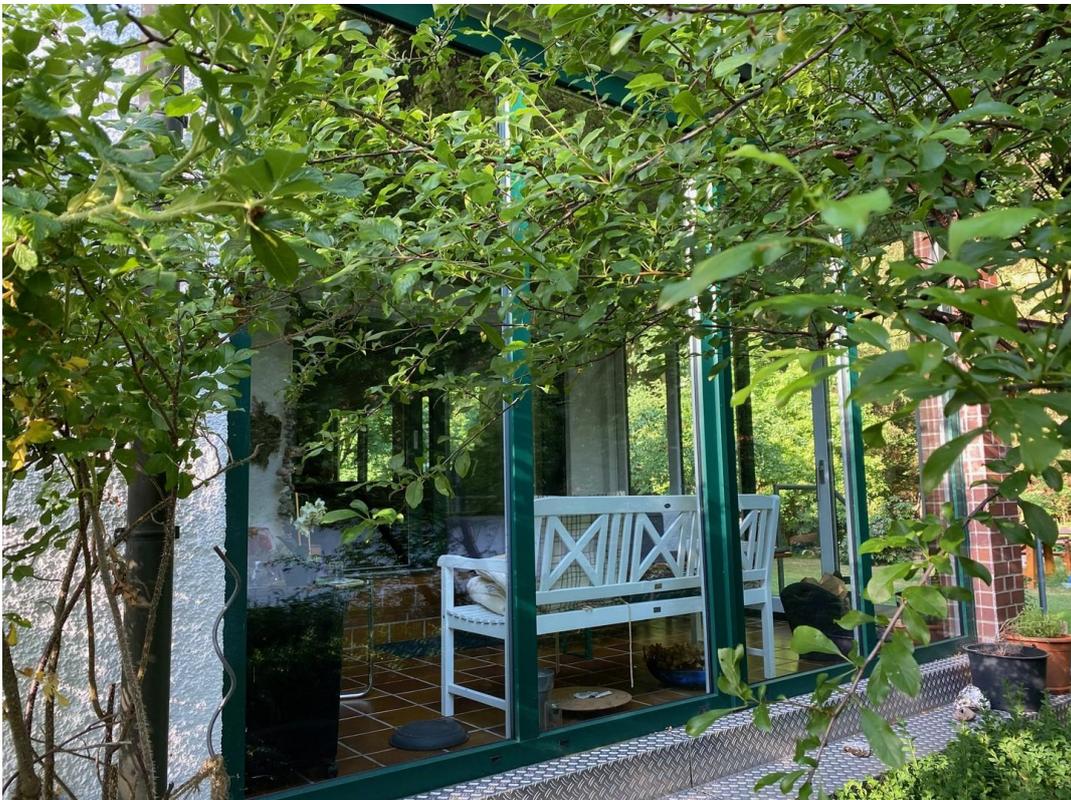


Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick in den Wintergarten

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Sommerglück

Exposé - Galerie



Wintergarten im Jahreslauf



Seitenansicht des Hauses

Exposé - Galerie



Abendstimmung



Abendstimmung

Exposé - Galerie



Seitenansicht des Hauses



Separater Eingang

Exposé - Galerie



Hauseingang



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Im Laufe des Jahres



Im Laufe des Jahres

Exposé - Galerie

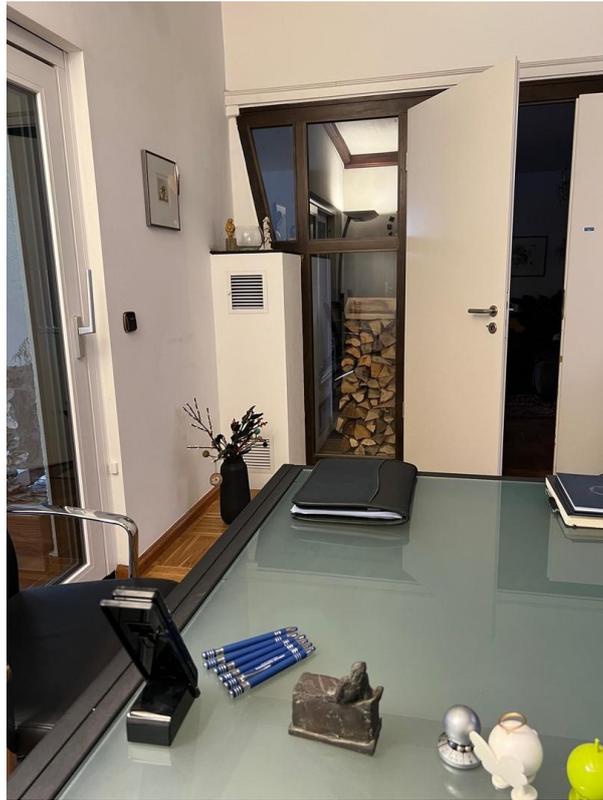


Wohnzimmer



Bürobereiche

Exposé - Galerie



Bürobereiche



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Backofen



Geschirrspüler

Exposé - Galerie



Sauna



Duschbad neben der Sauna

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Bad OG



Wannen- und Duschbad OG

Exposé - Galerie



Apartment OG Bad



Apartment OG Bad

Exposé - Galerie



Apartment OG



Musikzimmer

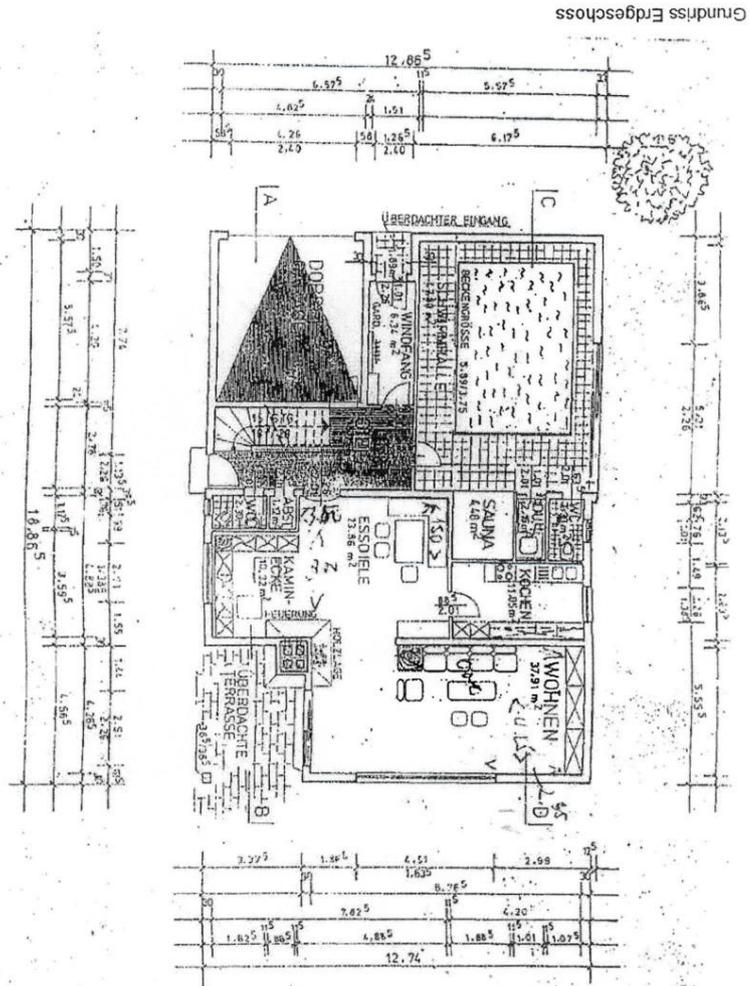
Exposé - Galerie



Gäste WC Musikzimmer

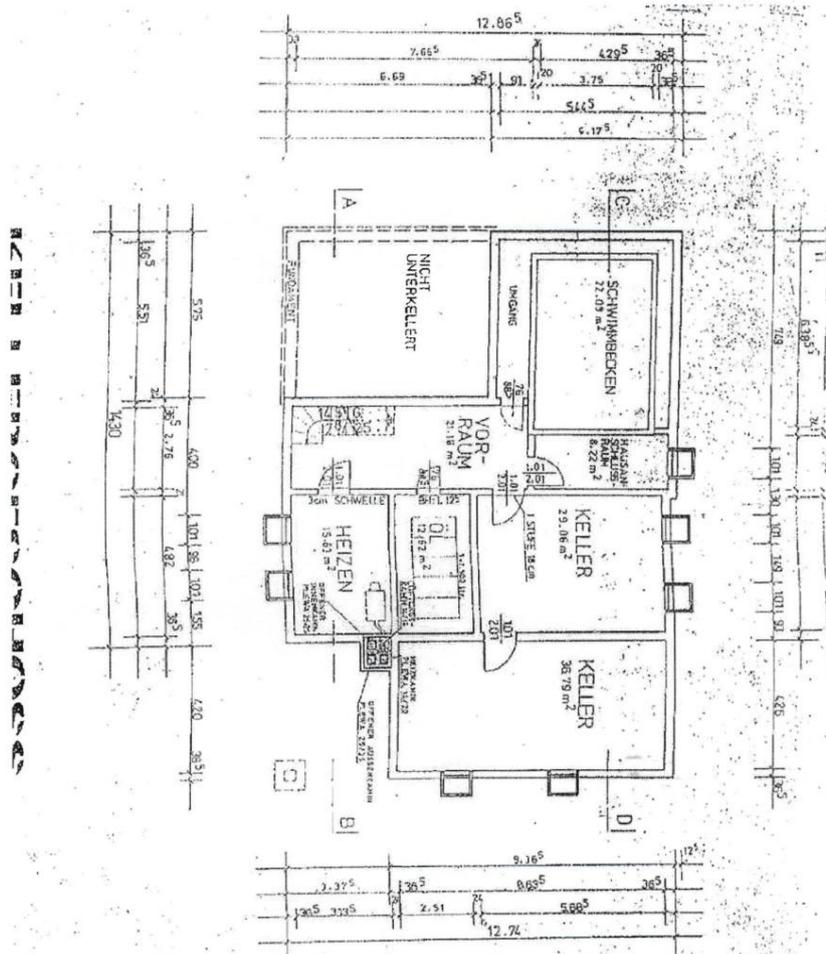
Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS



Exposé - Grundrisse

Grundriss Keller



Exposé - Grundrisse

