

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kirchensittenbach

### Exklusives Architektenhaus in ökologischer Bauweise



Objekt-Nr. **OM-314440**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **759.000 €**

Ansprechpartner:  
Susanne Schreiner

91241 Kirchensittenbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	721,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	3
Wohnfläche	166,20 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neuwertiges Einfamilienhaus in Holzrahmenbauweise BJ 2020 auf großem Hanggrundstück mit Blick ins Grüne.

Die Baustoffe wurden auf ihre Gesundheitsverträglichkeit geprüft und das Gebäude wurde vor Bezug auf Schadstoffe untersucht und freigemessen.

Man betritt das Haus im UG über einen großen Vorraum mit Garderobe und Zugang zur Doppelgarage sowie Hobby- und Technikraum.

Über die Eichenholztreppe gelangt man in den hellen und großzügigen Wohnraum mit hochwertigem Innenausbau, wie Sitzfenster, Fichtenholzdecke und Echtholzparkett. Ein Kaminofen in dänischen Design mit 6 kW und Wärmespeichersteinen sorgt für nachhaltige Wärme.

Im offenen Wohnbereich befindet sich auch die Designerküche – Next 125 – mit Kochinsel und Back-Kitchen (Granitarbeitsplatten, 2 Spülbecken, Markengeräte, Bora-Herd). Das Gäste WC ist zusätzlich mit Dusche ausgestattet.

Von der Küche und dem offenen Wohn-/ Essbereich gelangt man auf den Balkon mit Lärchenholzdielen sowie auf die große Terrasse.

Das offene Treppenhaus führt ins OG mit Studio mit großer Fensterfront, Schlafzimmer mit separater Ankleide und Badezimmer (Walk-In Dusche mit Sitzbank, Doppelwaschbecken, WC hinter Schamwand und Waschmaschinenanschluss). Das Studio mit Eichenholzparkett unterteilt sich in einen Arbeits- und Wohnbereich mit vorgelagertem Balkon.

Die Photovoltaikanlage hat 9,9 kWp, mit einer Batterie von 5,5 kWh Speicherkapazität. Sie ist primär für den Eigenverbrauch. Die Wallbox befindet sich in der Garage.

Die Gewährleistung für das Haus besteht noch bis Juli 2025.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Sachgasse. Im Ort befinden sich Kindergarten, Grundschule, Arzt, Sparkasse, Post sowie ab Herbst ein Dorfladen.

Die Gemeinde Kirchensittenbach ist zentral gelegen im herrlichen Sittenbachtal zwischen Nürnberg und Bayreuth. Es bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, wie Radfahren und Wandern durch die Hersbrucker Alb. Sie zählt zu den Höhepunkten der Kulturlandschaft in Franken und Bayern.

Die naheliegenden Orte Hersbruck und Lauf sind mit dem Auto in 8 bzw. 15 Minuten zu erreichen. Von Hersbruck ist Nürnberg mit dem Zug in weniger als 20 min erreichbar. Richtung Bayreuth fährt man mit Zug oder Auto in etwa einer halben Stunde.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Haus und Garten

# Exposé - Galerie



Ansicht von oben



Haus mit Blick ins Grüne

# Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmer

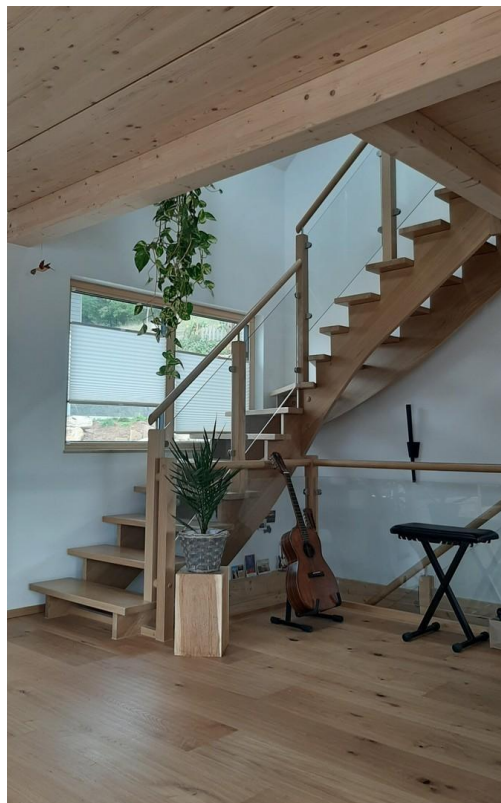


Küche

# Exposé - Galerie



Backkitchen



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC Dusche



Studio

# Exposé - Galerie



Studio



Bad - walk in Dusche



Bad OG



# Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafzimmer



Ankleide

# Exposé - Grundrisse

