

Exposé

Einfamilienhaus in Postbauer-Heng

Stilvolles Architektenhaus mit parkähnlichem Garten in TOP-Lage



Objekt-Nr. OM-314664

Einfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

92353 Postbauer-Heng
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.255,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Heizung	Fußbodenheizung
Wohnfläche	198,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Anwesen entfaltet zu jeder Jahreszeit seinen besonderen Charme:

Im FRÜHLING erblüht der parkähnliche Garten und weckt in Ihnen neue Lebensenergien. Im SOMMER lädt das nur 500 Meter entfernte Naturbad zu einem erfrischenden Sprung ins klare Wasser ein, gefolgt von entspannten Stunden in einer idyllischen Ecke zu Hause im Grünen. Im HERBST können Sie auf der windgeschützten Terrasse die letzten Sonnenstrahlen des Jahres einfangen und sich mit dem Outdoorkamin auf die kalte Jahreszeit einstimmen. Im WINTER sorgt der zentral platzierte Kachelofen zusammen mit der Fußbodenheizung für warme Füße und eine gemütliche Atmosphäre im ganzen Haus.

Das Architektenhaus zeichnet sich durch folgende Merkmale und Besonderheiten aus:

- Großzügig | Stilvoll | Gepflegt
- Hochwertige Massivbauweise in Top-Zustand
- Offener Grundriss mit hellen Räumlichkeiten
-
- Küche mit integrierter Bar und Speisekammer
- Wohn-/Essbereich mit Galerie und Kachelofen
- Rundumausblick in den Garten
- Atelierzimmer mit großer Glasfront
- Schlafzimmer mit Balkon nach Südosten
- Elegante Fliesen im Erdgeschoss, hochwertiges Parkett im Obergeschoss
- Windgeschützte Terrasse nach Südwesten inkl. Outdoorkamin
-
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Voll unterkellert mit separatem Außeneingang
- Gartenhäuschen mit einladender Sitzecke
-
- Neue Ventile für die Fußbodenheizung (2019)
- Neuer Kachelofeneinsatz für emissionsarmen Betrieb (2019)
- Neue Ölheizung: Moderne Brennwerttechnologie mit Blaubrenner (2023)
-
- Potenzial zur Nachverdichtung, Bau-Voranfrage erforderlich

Einen umfassenden Gesamteindruck bieten Ihnen die beigelegten Bilder und Grundrisse.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage in der begehrten Marktgemeinde Postbauer-Heng / Ortsteil Kemnath. RUHIG, in einem gepflegten Wohngebiet mit viel Privatsphäre und angenehmer Nachbarschaft. ZENTRAL, in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Postbauer-Heng mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und optimaler Anbindung an die umliegenden Städte.

VERKEHRSANBINDUNG:

- 300 m: nächste Bushaltestelle
- 2 km: Bahnhof Postbauer-Heng mit S-Bahn-Anschluss
- 2 km: Bundesstraße B8
- 15 km: Autobahn A9 und A3
- Metropolregion: Neumarkt 12 km, Nürnberg 30 km, Erlangen 50 km, Regensburg 80 km

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:

- 1 km: Zentrum Postbauer-Heng mit Bäcker, Metzger, Netto, Post, Schreibwarenladen, Bank, Blumenladen u.v.m.
- 2-3 km: REWE, Norma, Rossmann, ALDI, Kaufland, Tankstellen
- 10-15 km: Erweitertes Einkaufsangebot

BILDUNG | KULTUR | FREIZEIT:

- 1-2 km: Fünf Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Marktbücherei, vielseitige Vereine (z.B. Musikschule und Sportvereine), VHS-Programm sowie kulturelle Veranstaltungen
- 10-15 km: Erweitertes Angebot (u.a. Realschulen, Gymnasien, FOS/BOS, Hochschule, Montessori, Waldorfschule)

ÄRZTLICHE VERSORGUNG:

- 1-2 km: Kinder- und Allgemeinärzte, Zahnärzte, Gynäkologe, Augenarzt, Optiker, Hörakustiker, Heilpraktiker, Physio- und Ergotherapie
- 10-15 km: Erweitertes Angebot (u.a. Klinikum Neumarkt)

NATUR | ERHOLUNG:

- 500 m: Naturfreibad
- 15 km: Naherholungsgebiet Rothsee
- Zahlreiche Wander- und Radwege in unmittelbarer Umgebung

Der Leitspruch der Marktgemeinde bringt es mit wenigen Worten auf den Punkt: „Postbauer-Heng – ganz schön lebenswert“ (www.postbauer-heng.de). Überzeugen Sie sich selbst.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,11 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Wohnzimmer mit Galerie

Exposé - Galerie



Atelierzimmer



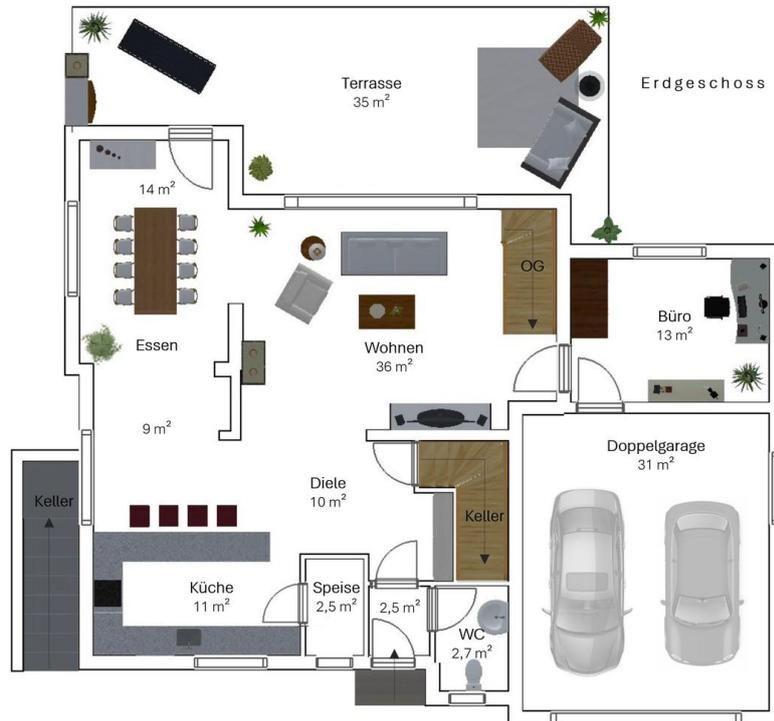
Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Weihnachtszauber

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

