

Exposé

Zweifamilienhaus in Bischberg

Neuwertiges und energieeffizientes Zweifamilienhaus in Troisdorf - Preis auf Anfrage



Objekt-Nr. OM-316155

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1 €**

96120 Bischberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.160,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	445,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	552,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus besticht durch seine exklusive Ausstattung, zeitloses Design und den hohen Komfort, den es seinen Bewohnern bietet. Auf einer großzügigen Wohnfläche, verteilt auf zwei voneinander getrennte Wohneinheiten, erleben Sie modernes Wohnen in perfekter Harmonie mit Nachhaltigkeit und durchdachter Funktionalität. Ideal für eine Familie, die großzügigen Raum und individuelle Rückzugsmöglichkeiten sucht, sowie für Kapitalanleger, die die zweite Wohneinheit als renditestarke Mieteinheit nutzen möchten.

Das Haus präsentiert sich mit einer exzellenten Auswahl an Materialien, die das moderne und anspruchsvolle Design unterstreichen. Die Kombination aus Sichtbeton und edlen Holzdetails sorgt für eine harmonische und zugleich kraftvolle Gestaltung. Die massive Eichentüren, die in jedem Raum verbaut sind, verleihen dem Haus eine warme und einladende Atmosphäre. Die großzügige Deckenhöhe von 2,86 Metern trägt zur Offenheit und Luftigkeit der Räume bei und sorgt für ein unvergleichliches Raumgefühl.

Das Zweifamilienhaus wurde mit einem klaren Fokus auf Komfort und Nachhaltigkeit konzipiert. So sorgt die moderne Deckenheizung und -kühlung nicht nur für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit, sondern ist auch äußerst energieeffizient. Die Photovoltaikanlagen auf dem Dach sowie eine Solaranlage tragen zur nachhaltigen Energieversorgung bei und ermöglichen eine deutliche Reduktion der Energiekosten.

Ein Highlight des Hauses ist das smarte Home-System, mit dem Sie alle Funktionen des Hauses intuitiv steuern können – von der Beleuchtung bis hin zu den Heizungssystemen und der Sicherheitstechnik. Jedes Zimmer ist mit mehreren LAN-Anschlüssen ausgestattet, was für eine moderne, schnelle und zuverlässige Internetverbindung sorgt.

Im Masterbad erleben Sie ein luxuriöses Wellness-Refugium, das keine Wünsche offenlässt. Die exklusive Hösch-Dampfsauna bietet Entspannung auf höchstem Niveau, während die freistehende Badewanne ein wahrer Blickfang ist und zum Verweilen einlädt. Der durchdachte Raumplan und die Verwendung edelster Materialien schaffen eine Wohlfühl-Loase, in der Sie entspannen und die Seele baumeln lassen können.

Im Außenbereich erwartet Sie ein gepflegter, angelegter Garten, der durch seine Pflegeleichtigkeit und das gekieste Gelände perfekt in das moderne Gesamtbild des Hauses passt. Der Innenhof mit Lamellendach, LED-Beleuchtung und Markise ist ein weiteres Highlight, das zu gemütlichen Abenden unter freiem Himmel einlädt.

Für die Freizeitgestaltung sorgt der Pool, der an warmen Sommertagen zu erfrischenden Momenten einlädt. Darüber hinaus bietet das Grundstück zwei Anschlüsse für E-Mobilität, sodass Sie Ihre Fahrzeuge umweltfreundlich laden können.

Die Doppelgarage ist nicht nur gedämmt, sondern auch beheizt, was in den Wintermonaten für zusätzlichen Komfort sorgt. Für weitere Lagermöglichkeiten steht Ihnen eine separate Einzelgarage zur Verfügung.

Dieses Zweifamilienhaus bietet alles, was man sich von einem modernen, luxuriösen Zuhause wünscht. Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die nachhaltigen Technologien machen es zu einem einmaligen Objekt. Es eignet sich sowohl als exklusives Zuhause für eine Familie als auch als Kapitalanlage, da die zweite Wohneinheit problemlos vermietet werden kann. Mit einem gepflegten Garten, einem schönen Innenhof sowie einem Pool und modernsten Annehmlichkeiten bietet dieses Haus einen Lebensraum, der höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Ausstattung

Beide Wohnungen sind mit maßgefertigten, hochwertigen Schreiner-Einbauschränken ausgestattet – in den Bädern, Hauswirtschaftsräumen (HWR), Ankleidezimmern, im Büro sowie im Durchgangsraum zur Garage. Diese bieten viel Stauraum und passen sich perfekt in das moderne Design des Hauses ein.

Ein besonderes Highlight ist die luxuriöse Leicht Einbauküche mit eleganter Vollglasfront und hochwertigen Geräten der Marke Miele. Das Maßlamellendach, integrierter Markise, LED, Infrarot Heizung, sonnenabhängigen Beschattung sorgt auf der uneinsehbaren Terrasse für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre.

Für höchsten Komfort sorgen der klimatisierte Wohnbereich, ein moderner Serverschrank zur Vernetzung der Technik sowie ein Smart-Home-System, das eine zentrale Steuerung aller wichtigen Funktionen ermöglicht. Zudem verfügt das Haus über eine leistungsstarke Photovoltaikanlage eine Solaranlage und moderne Fingerprint-Eingangssysteme mit Kameraüberwachung.

Der pflegeleichte Garten mit Pool lädt zum Entspannen ein und erfordert wenig Aufwand. Die großzügigen Garagen, inklusive einer beheizbaren Doppelgarage, bieten zudem ausreichend Platz für Fahrzeuge und Lagermöglichkeiten.

Bitte beachten Sie, dass der Industrieboden, welcher das moderne Design des Hauses unterstreicht, vor Einzug einmal neu eingelassen werden sollte, da hier Gebrauchsspuren vorhanden sind.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Das Objekt ist vollständig geräumt und bei einem Verkauf bezugsfertig.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven und ruhigen Lage in der kleinen, aber gut angebundenen Gemeinde Bischberg, die im oberfränkischen Landkreis Bamberg liegt. Bischberg zählt etwa 7.000 Einwohner und zeichnet sich durch seine idyllische Lage sowie die Nähe zur Stadt Bamberg aus, die nur ca. 5 Kilometer entfernt ist. Dadurch profitieren die Bewohner von einer perfekten Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Anbindung.

Hier sind Sie hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die nahegelegene Bundesstraße B22 gelangen Sie schnell und bequem nach Bamberg sowie in die Umgebung. Auch die Autobahn A73 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln ist ebenfalls von Vorteil: Mehrere Bushaltestellen befinden sich im Ort, und der Bamberger Hauptbahnhof ist in kürzester Zeit erreichbar, was die Mobilität auch ohne Auto erleichtert.

Bischberg bietet eine sehr gute Infrastruktur, die für den täglichen Bedarf bestens gerüstet ist. Im Ort finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in Bischberg vorhanden, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Ärzte und Banken sind ebenfalls vor Ort, sodass die wichtigsten Dienstleistungen bequem erreichbar sind.

Für eine noch größere Auswahl an Geschäften und kulturellen Angeboten ist Bamberg die nächste Adresse. Die UNESCO-Weltkulturerbe-Stadt bietet ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot, zahlreiche Restaurants, Cafés, Museen und historische Sehenswürdigkeiten. Besonders hervorzuheben ist die beeindruckende Altstadt von Bamberg, die mit ihrem mittelalterlichen Flair zu den schönsten in Deutschland zählt.

Die Lage der Immobilie bietet zudem viele Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung in der Natur. In unmittelbarer Nähe befinden sich ausgedehnte Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie der Reuthersbach, der zu idyllischen Ausflügen einlädt. Der Naturpark Fränkische Schweiz – Frankenjura ist ebenfalls nicht weit entfernt und bietet ausgezeichnete Möglichkeiten für Wanderungen, Klettertouren oder Ausflüge in die Natur.

Für Sportbegeisterte gibt es in Bischberg und der Umgebung zahlreiche Sportvereine und Freizeiteinrichtungen, wie zum Beispiel ein Sportplatz, ein Hallenbad und ein Fitnessstudio. In Bamberg können auch viele weitere Freizeitmöglichkeiten genutzt werden, wie etwa das Freibad, Sporthallen und das breit gefächerte Angebot an Vereinen und kulturellen Veranstaltungen.

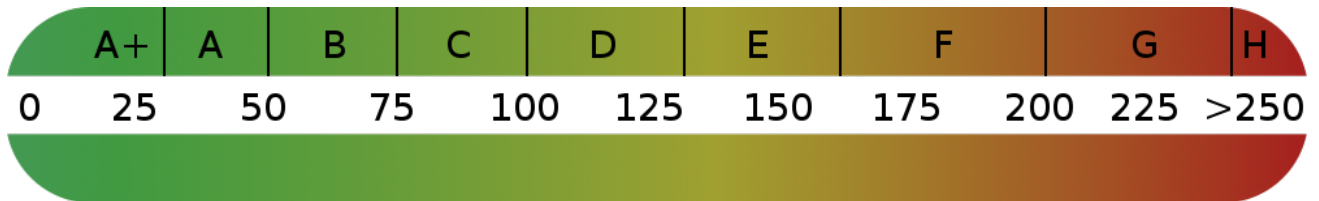
Die Lage ist eine ideale Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Die gute Anbindung an Bamberg und das überregionale Verkehrsnetz macht die Immobilie besonders für Pendler attraktiv. Die hervorragende Infrastruktur des Ortes, ergänzt durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, bietet sowohl Singles, Paaren als auch Familien ein sehr hohes Maß an Lebensqualität. Wer in einer ruhigen und gleichzeitig gut erreichbaren Umgebung wohnen möchte, ist hier bestens aufgehoben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Aussenansicht Süd-Ost

Exposé - Galerie



Haupteingang



Wohnen - Essen

Exposé - Galerie



Küche



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Pool mit Terrasse



Masterbad-Badewanne

Exposé - Galerie



Masterbad-Dampfdusche



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Büro

Exposé - Galerie



Essküche - 2. Wohneinheit



Badezimmer

Exposé - Galerie



Terrasse - 2. Wohneinheit



Smart-Home

Exposé - Galerie

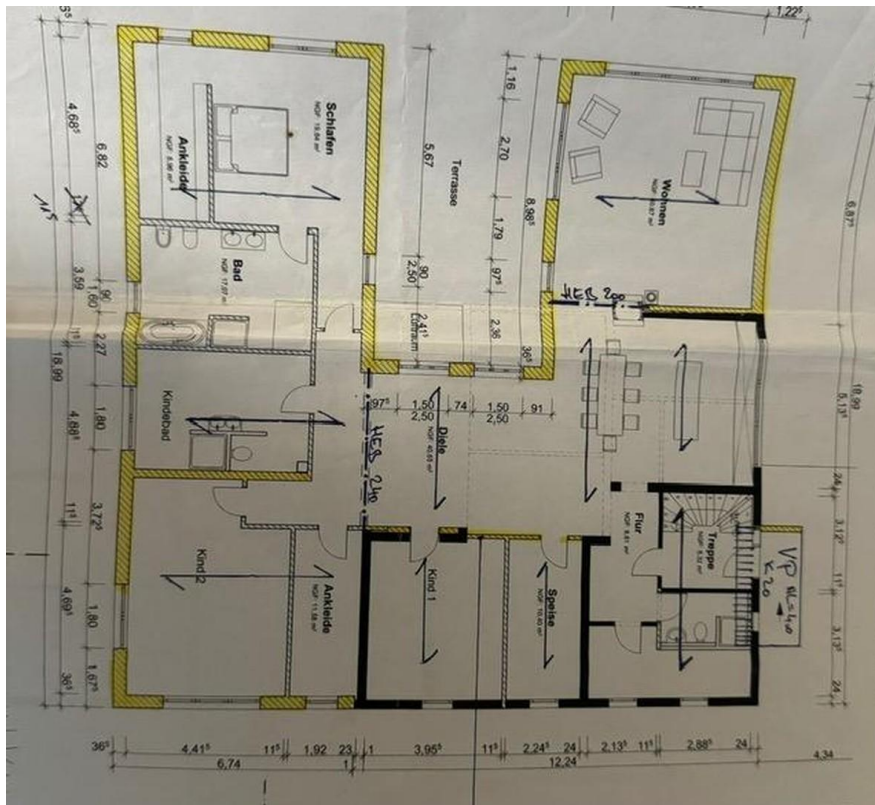


Aussenansicht Nord-West

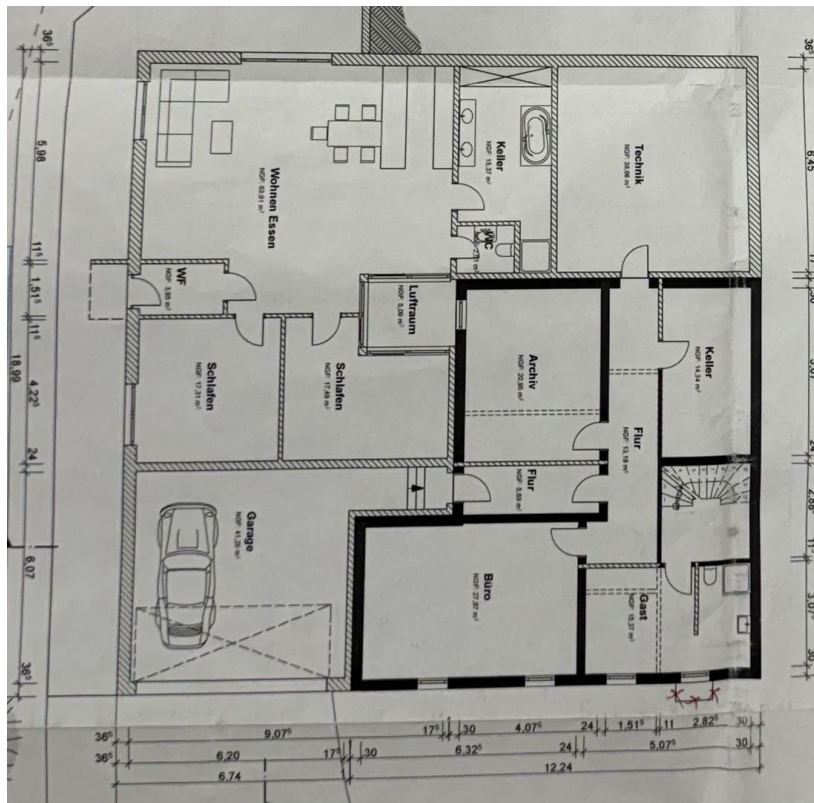


Aussenansicht Ost

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss UG