

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kist

**Fränkisches Spitzgiebelhaus, 7-Zimmer, Balkon, Terasse,  
2 Garagen, schöner Garten, in 97270 Kist**



Objekt-Nr. **OM-319100**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **323.000 €**

Ansprechpartner:  
Stephan Link  
Telefon: 0931 72080810

Untere Dorfstr. 46  
97270 Kist  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1948	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	571,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein zweistöckiges Einfamilienhaus im fränkischen Stil, das nach ökologischen Grundsätzen teilrenoviert wurde. Das Objekt steht ab sofort zum Verkauf. Zwei Badezimmer und sieben attraktive Zimmer machen das Haus zu einem Ort zum Wohlfühlen. Ihnen stehen außerdem zwei Garagen und ein großer Stellplatz für Fahrräder und Autos sowie ein gut zugänglicher, geräumiger Kellerraum zur Verfügung. Es ist viel Platz zum Gärtnern und Spielen auf dem 571 Quadratmeter großen Grundstück. Alte und neue Bäume, Sträucher und Hecken, eine Wiese, ein vielfältig nutzbarer Anbau mit nicht einsehbarer Terasse geben dem Haus und Grundstück einen besonderen Charme.

\*Wir bitten von Makleranfragen derzeit abzusehen! Die gebührenpflichtige Weitervermittlung wird nicht gestattet!

Die Weitergabe der Immobilienadresse durch Dritte, insbesondere Makler ist untersagt.\*

\*Der angegebene Preis versteht sich als VB. Gerne lassen Sie uns Ihre Preisvorstellung wissen.\*

## Ausstattung

Das fränkische Haus teilt sich typisch in 2 Etagen auf, die jeweils durch eine eigene Wohnungstür betreten werden. Im Untergeschoss befindet sich ein geräumiges Bad mit Dusche, sowie Aufstellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner. Ein großes Wohnzimmer mit schönem, altem Holzdielenboden, sowie 2 quadratische Zimmer gleicher Größe, die flexibel als Esszimmer oder Wohnküche genutzt werden können. Die Böden wurden mit Holzdielen ausgelegt (1991). Ein kleineres Zimmer sowie der Balkon schließen sich der derzeitigen Küche an. Vom Balkon aus erreicht man einen geräumigen Hobby-Raum und die Terasse (beides 1996 erneuert) über den beiden Garagen.

Das OG erreicht man über eine schöne, alte Holzterrasse. Von einer geräumigen Diele gelangt man in ein kleines, praktisches Badezimmer ausgestattet mit Badewanne und Duschwand, sowie 2 kleinere Zimmer und ein großes Schlafzimmer. (Mit wenig Aufwand wäre eine kleine Küche in einem der Zimmer denkbar einzurichten). Zum geräumigen, ausbaufähigen Dachraum gelangt man über eine Ziehtreppe.

Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über eine kurze Treppe zu einem überdachten Eingangspodest. Der Keller ist über drei Stufen nahezu ebenerdig erreichbar.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Haus wurde 1991 von Grund auf renoviert. Öl-Zentralheizung, Kupferleitungen, Heizkörper, Wasser- und Sanitär (Edelstahl / Guß), Elektroinstallation. Die Raumaufteilung wurde modernisiert.

1996 wurde Eingang, Balkon, Anbau und Terasse komplett erneuert.

Die Böden im EG sind mit geölten Holzdielen ausgestattet, sie wurden aktuell aufgefrischt (im WZ original). Alle Wände und Decken im Haus sind mit ökologischem Lehmstreichputz gestrichen (lehmdiscount.de). Im OG sind Korkpaneele verlegt (2011). Die Wände und Decken im OG wurden zum Dach hin isoliert (2011).

In allen Räumen befinden sich Flachheizkörper, Heizleitungen in Kupfer sind unter Holzsockelleisten verborgen über Putz verlegt. Eine Erneuerung der 33 Jahre alten Ölzentralheizung ist erforderlich. (Ein gutes Angebot für eine komfortable Wärmepumpenheizung liegt vor.)

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Kist. In Laufnähe gibt es ein paar Restaurants, Bäckereien, zwei Supermärkte, eine Tankstelle mit Speiseangebot, ein Café und einen Arzt. Auch verschiedene Fitnessstudios, eine Bibliothek, ein Physiotherapeut, eine Apotheke und ein Friseur sind fußläufig gut zu erreichen. Weiter entfernt finden Sie zudem einen Kindergarten. Einige Museen, diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) und interessante Ausgehmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis. Nicht unerwähnt bleiben soll die Autobahnauffahrt Kist zur A3, von der auch weiter entfernte Arbeitsstellen oder Einsatzorte schnell erreicht werden können.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	482,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Gartenansicht Ost

# Exposé - Galerie



Garten und Hausansicht West

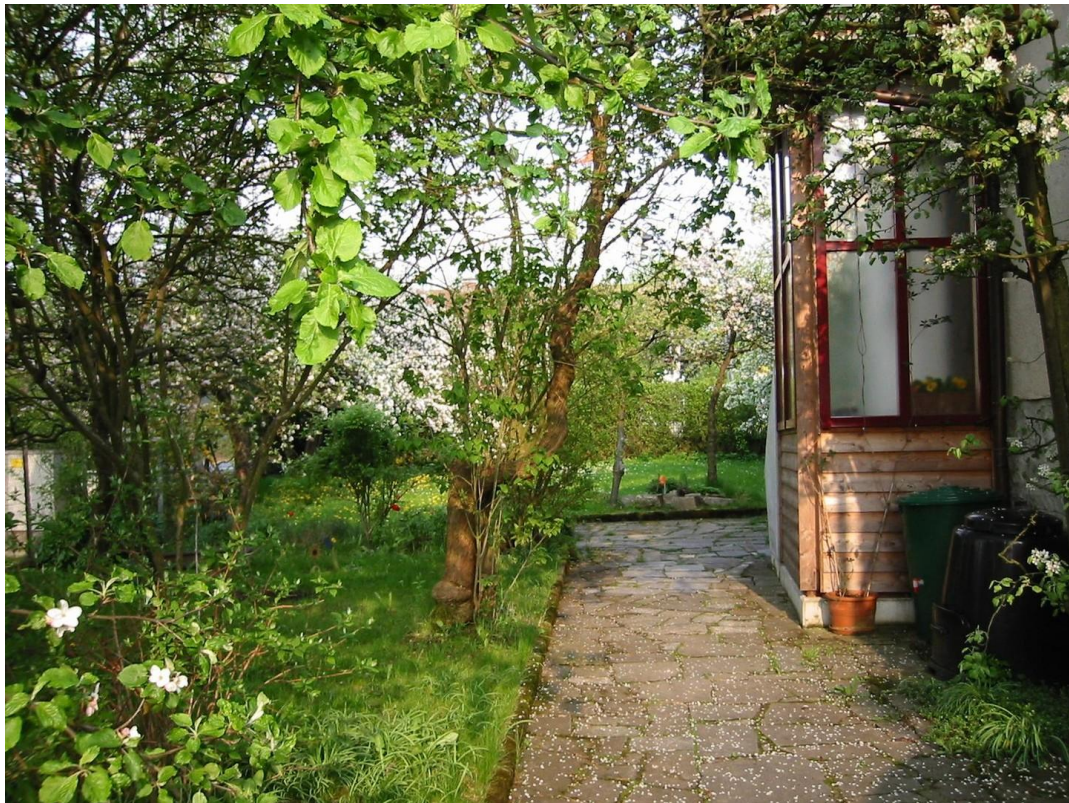


Gartenansicht Süd

# Exposé - Galerie



Terrasse über 2. Garage



Zuweg zum Eingang

# Exposé - Galerie



Zugang v. Goethestrasse



Bad Obergeschoss



Badewanne u. Dusche OG

# Exposé - Galerie



1. Kinderschlafzimmer OG



2. Kinder- o. ElternSchl.Zi. OG



Ehemalige Küche



# Exposé - Galerie



Badezimmer m. Dusche EG



Eingang mit Treppe zum OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



ehem. Spielzimmer- jetzt Küche

# Exposé - Galerie



ehem. Spielzimmer- jetzt Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Hobbyraum - über 1. Garage



Garten

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer o. Vorratsraum



Neue Küche - ehem. Spielzimmer

# Exposé - Galerie



ehem. Küche - zuletzt A.Zimmer



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Dusche in Badezimmer EG



Diele mit Blick zur Küche

# Exposé - Galerie



Treppe zum OG



1. Kinderzimmer (renov.)



# Exposé - Galerie



Bad OG



Badewanne in Bad OG



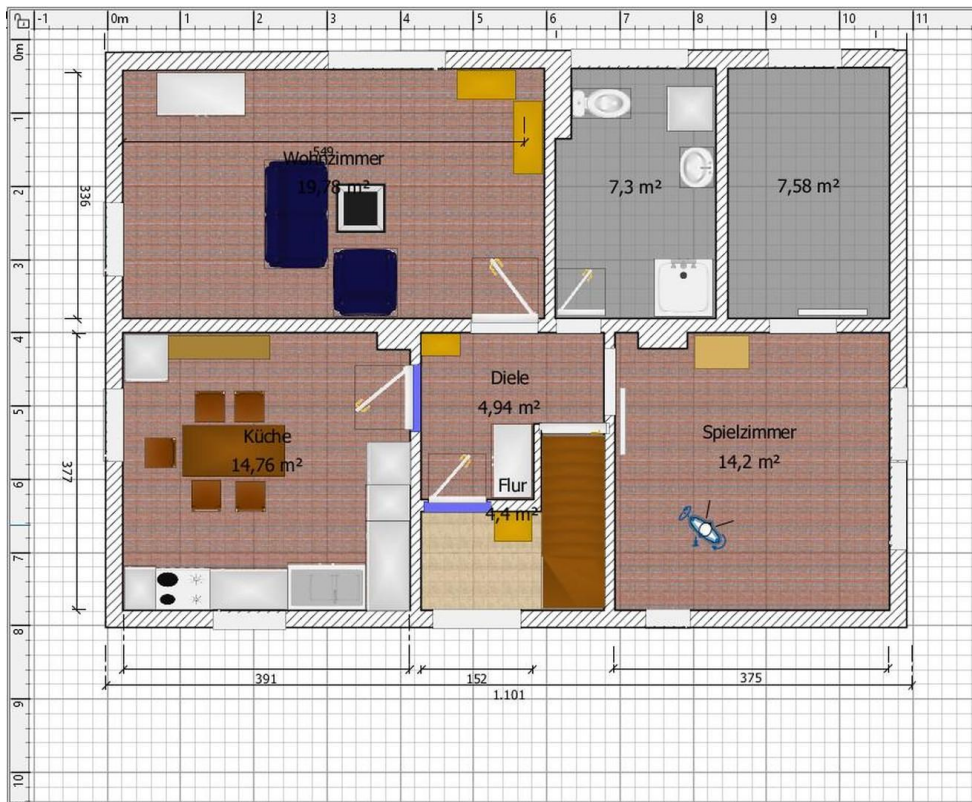
Großes Zimmer OG (E.Schl.Zi)

# Exposé - Galerie

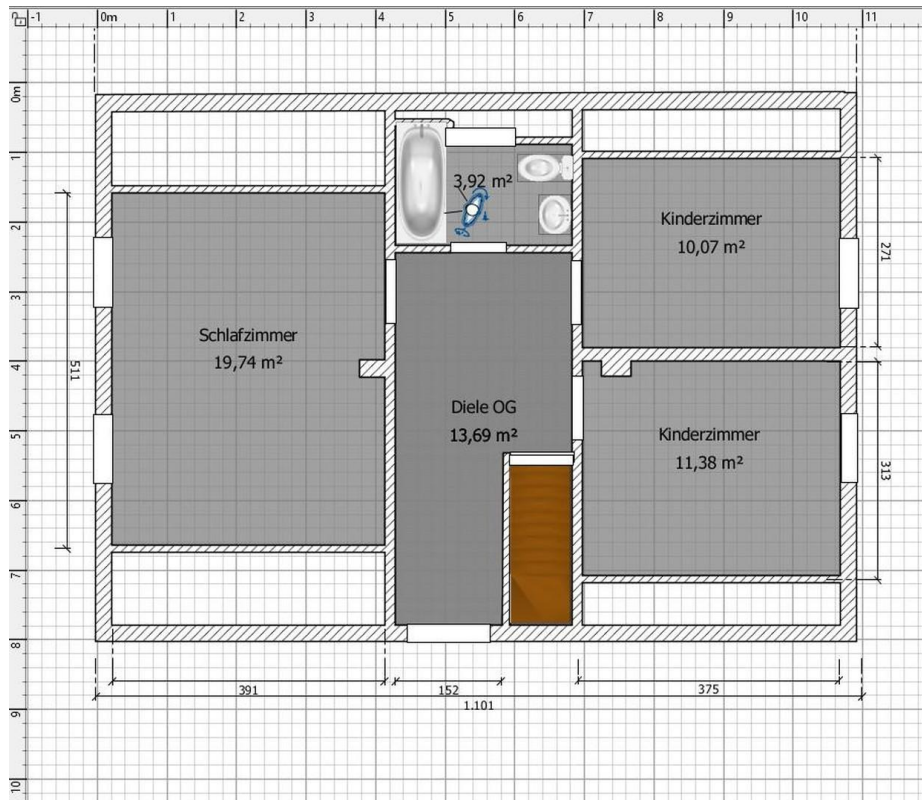


2. Kinderzimmer OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG