

Exposé

Wohnung in Zapfendorf

Wohnen mit historischem Charme: 125qm im renovierten Fachwerkhaus in Oberleiterbach



Objekt-Nr. OM-320034

Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
Tobias Landvogt

Reuthloser Straße 2
96199 Zapfendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1820	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	125,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	4
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.850 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie befahren das Grundstück dieses gut erhaltenen Fachwerkhauses über eine gepflasterte Einfahrt, vorbei an einem liebevoll angelegten Beet zu Ihren beiden PKW-Stellplätzen vor dem Haus.

Über den Hof betreten Sie durch die Haustüre das denkmalgeschützte Gebäude aus dem 18. Jahrhundert. Im Erdgeschoss befand sich vormals die Dorfgaststätte, die vor vielen Jahren in eine separate Wohnung umgebaut wurde. Neben den Vorzügen des handwerklich geschickt errichteten Fachwerks, wie beispielsweise dem angenehmen Wohnklima und der massiven Echtholzbalken im Wohnbereich, gehören die sich in der Bausubstanz befindlichen, kleinen Kugelkäferchen, die gelegentlich aus dem Fachwerk fallen. Sie übertragen keine Krankheiten oder Geräusche o. Ä., sondern sind nur lästige Mitbewohner im Fachwerkhaus.

Im ersten Stock befindet sich Ihre neue Wohnung. Mit ca. 125m² Wohnfläche und einem Balkon lädt die Wohnung zum Verweilen ein.

Sie erreichen alle Zimmer über einen weitläufigen Flur. Das Objekt verfügt über fünf Zimmer, die beispielsweise als Wohnzimmer, Schlafzimmer und drei Kinderzimmer genutzt werden können.

Ausgestattet mit zwei vollwertigen Bädern bietet diese Wohnung genügend Platz für die gesamte Wohngemeinschaft. Das eine Bad verfügt über eine Badewanne mit Duscharmatur sowie einem Waschmaschinen-Anschluss und einem elektrischen Durchlauferhitzer, der das Warmwasser effizient aufheizt (erneuert in 02/2023). Das andere Bad ist aktuell in der Endphase einer ganzheitlichen Renovierung (Boden und Wand neu verfliest, neue Toilette, neue Dusche inkl. Armaturen sowie neues Waschbecken inkl. Armaturen).

In diesem Raum befindet sich zudem die im Dezember 2021 neu eingebaute Gas-Etagenheizung, die das Heiz- bzw. Warmwasser bedarfsbezogen aufbereitet.

Die Einbauküche besticht durch die umfangreiche Ausstattung an Elektrogeräten und das schlichte, zeitlose Design. Neben dem Kochbereich befindet sich ein kleiner Tisch, an dem zwei Personen Platz nehmen können. Als Essbereich kann beispielsweise der große, offene Bereich im Flur fungieren.

Ein Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem überdachten Balkon, der zum Sonnen und Verweilen einlädt (Südost-Ausrichtung).

Im großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer erwartet Sie neben einer variablen Platzgestaltung der Blick auf den Ausleger (Wirtshausschild) der ehemaligen Gaststätte.

Es wurden folgende Renovierungsarbeiten durchgeführt:

- Großflächige Sanierung eines Bades, mit neuen Fliesen, neuer Dusche inkl. Armaturen und neuem Waschbecken inkl. Armaturen.
- Erneuerung aller Schalter und Steckdosen auf hochwertiges GIRA Schalterprogramm
- Neuer Laminat-Fußbodenbelag in Holzoptik
- Alle Wände wurden aufgearbeitet und neu verputzt

Die Wohnung ist vsl. bezugsfertig im November 2024.

Die Außenanlage mit angrenzender Scheune wird regelmäßig von einem Gärtnerteam gepflegt. Die Wohnung im Erdgeschoss wird als Ferienwohnung der Eigentümerfamilie genutzt.

Der Grundriss ist gerade in Erstellung und wird nachgereicht.

Sollten Sie noch Fragen zu Ihrer zukünftigen Wohnung haben, melden Sie sich gerne jederzeit.

Ausstattung

Ausstattung:

- Moderne Heizungsanlage
- Einbauküche
- Balkon
- 2-4 Stellplätze vor dem Haus

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Eigentümerfamilie ist gelegentlich im Erdgeschoss. Es wird auf einen respektvollen Umgang Wert gelegt.

Lage

Oberleiterbach ist ein Gemeindeteil des Marktes Zapfendorf im oberfränkischen Landkreis Bamberg mit 267 Einwohnern. Oberleiterbach lädt mit seiner Nähe zur Natur zum Wandern und Krafttanken ein und verfügt darüber hinaus auch über einen Spielplatz für Kinder in zwei Minuten Entfernung.

In rund 5 Auto-Minuten erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Apotheke, Bäcker, Lidl, Edeka, Baumarkt, Schwimmbad, Kindergarten, Schule etc.).

Bamberg ist mit dem Auto durch die Autobahnnähe in rund 20 Minuten erreichbar. Hier können Sie ausgiebig flanieren und den historischen Stadtkern genießen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht Außen



Treppenhaus



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 (alter Fußboden)



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4 mit Balkon



Schlafzimmer 4 mit Balkon

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche/WC



Badezimmer mit Dusche/WC

Exposé - Galerie



Küche inkl. Einbaugeräte



Küche inkl. Einbaugeräte

Exposé - Galerie



Küche inkl. Einbaugeräte



Küche inkl. Einbaugeräte

Exposé - Galerie



Außenansicht