BARTOSCH IMMOBILIEN

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import







Eckdaten

Baujahr	***1969***
Zustand	***Gepflegt***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net

Online ansehen

Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Öl***
Gartennutzung	
Kabel/SAT TV	
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***13.04.2035***
Energiebedarf	***210.50***
Energieträger	***Öl***
Energieeffizienzklasse	***G***
Baujahr	***1970***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Heiligenstadt in Oberfranken bietet eine hervorragende Infrastruktur für Familien und Menschen aller Generationen.

Der Markt Heiligenstadt i. OFr. liegt im Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst, eingebettet in das romantische Leinleitertal, und gehört zum Landkreis Bamberg.

Entfernungen zu wichtigen Verkehrsanbindungen und Städten:

•A70 (Bamberg – Bayreuth): ca. 20 km
•A73 (Nürnberg – Bamberg): ca. 22 km
•Gesamtschule Hollfeld: ca. 16 km, erreichbar in 15 Minuten
•Weiterführende Schulen Ebermannstadt: ca. 11 km

Vor Ort gibt es eine Grundschule mit Mittagsbetreuung sowie einen Kindergarten.

Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar, was den Alltag angenehm und unkompliziert macht.

Ein besonderes Highlight ist die neu angelegte Freizeit- und Erholungsanlage, nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt. Ein idyllischer Teich mit Kneipp-Ecken lädt zum Entspannen ein. Der angrenzende großzügige Spielplatz mit modernen Geräten bietet Kindern viel Raum zum Spielen.

Rund um Heiligenstadt erstreckt sich eine vielfältige Natur, die zu zahlreichen Sport- und Freizeitaktivitäten einlädt:

-Wandern auf gut ausgeschilderten Wegen
-Radfahren durch das Leinleitertal
-Spaziergänge und Erholung in der malerischen Landschaft der Fränkischen Schweiz
- Tennis, Tischtennis, Fußball, Volleyball sowie Jiu Jitsu werden im ansässigen Verein angeboten

Damit verbindet Heiligenstadt hohe Lebensqualität, naturnahe Erholung und eine bestens ausgebaute Infrastruktur – ein attraktiver Standort zum Wohnen, Leben und Genießen.

Objektbeschreibung

Zuhause mit Herz – Zweifamilienhaus mit Blick auf die Burg Greifenstein

Ankommen, durchatmen, wohlfühlen – dieses Zweifamilienhaus empfängt Sie in einer Lage, wie

nur selten zu finden ist.

Am Ende einer ruhigen Sackgasse, umgeben von viel Grün und auf einem 724 m² großen, sonnigen Grundstück, eröffnet sich Ihnen ein unverbaubarer Blick ins idyllische Leinleitertal und auf die majestätische Burg Greifenstein. Ein Ort, an dem Ruhe und Natur mit einem charmanten Zuhause verschmelzen.

Hereinspaziert und sich bezaubern lassen: Hier spürt man den besonderen Charakter des Hauses.

Über das zentrale Treppenhaus gelangt man in die beiden abgeschlossenen Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer, das mit gepflegtem Stäbchenparkett ausgestattet ist und direkten Zugang zur Terrasse bietet. Hier ranken malerisch Weinreben, die in den Garten überleiten.

Die geräumige, geflieste Wohnküche mit angrenzender Speisekammer lädt zum Kochen und Verweilen ein; die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.
Das Badezimmer stammt aus dem Baujahr 1969 und besitzt den Charme seiner Zeit, ist funktional und kann bei Bedarf modernisiert werden. Praktisch ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen Einbauschrank im Flur.
Die Fenster dieser Etage wurden 2008 durch moderne, doppelverglaste Kunststofffenster ersetzt.

Im Dachgeschoss setzt sich die wohnliche Atmosphäre fort. Lichtdurchflutete Räume, eine große Wohnküche mit Balkonzugang und ein traumhafter Ausblick laden zum Verweilen ein. Der 1995 errichtete Balkon bietet einen Ort, um den Abend bei einem Gläschen Wein ausklingen zu lassen. Hier lässt es sich leben – ob als eigenständige Wohnung oder als Teil eines großzügigen Familienzuhauses.
Das Haus ist nicht nur schön, sondern auch praktisch. Ein neu gedecktes und gedämmtes Dach (2008), moderne Kunststofffenster im Erdgeschoss sowie vielfältige Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten machen es zu einem Haus mit Zukunft.

Der Spitzboden dient als Stauraum. Das voll geflieste Untergeschoss mit Waschküche, Heizraum, Vorratsraum und einem zusätzlichen, hellen Zimmer mit Dusche und Wachbecken eröffnet flexible Möglichkeiten für Hobby, Gäste oder Homeoffice.

Auch der Außenbereich hat viel zu bieten: Eine zusätzliche Garage mit Geräteschuppen, weitläufige Rasenflächen, liebevoll angelegte Blumen- und Gemüsebeete sowie ein Gewächshaus schaffen Platz für Gartenträume und Selbstversorgung.

Dieses Zweifamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, zum Gestalten und zum Genießen. Ob als Mehrgenerationenhaus, für die große Familie oder als

Kombination von Wohnen und Vermieten: Hier entsteht ein neues Kapitel voller Lebensfreude und Geborgenheit.

Bitte rufen Sie nicht an und senden Sie uns das jeweilige, in den Portalen vorhandene, Anfrageformular vollständig ausgefüllt.
Wir melden uns umgehend.

Ausstattung

- 724 m² großes Grundstück

- ruhige Lage

- 2 abgetrennte Wohneinheiten

- 7 Zimmer

- 2 Einbauküchen

- 2 Bäder

- am Ende einer Sackgasse

- Dach neu eingedeckt und gedämmt in 2008

- Öl- Zentralheizung aus 2012

- Gasanschluss am Haus vorhanden

- Doppelverglaste Kunststofffenster im EG eingebaut 2008

- Wohnzimmer mit Stäbchenparkett

- Anschlussmöglichkeit für einen Holzofen im Wohnzimmer ist vorhanden

- Balkon im Dachgeschoss

- Terrasse mit großzügig angelegtem Garten

- Kellergeschoss komplett gefliest

- 2 Garagen

- 1 Stellplatz

- Gewächshaus

- SAT Anlage

- laut Telekom ist eine Internet-Geschwindigkeit bis zu 250 Mbit/s möglich

- Sofort beziehbar

Sonstiges

Geldwäschegesetz:
Als Immobilienmakler sind wir verpflichtet nach § 2 und § 10 Geldwäschegesetz (GwG) bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners (Käufer und Verkäufer) festzustellen und zu überprüfen.
Wir müssen deshalb bei natürlichen Personen, nach § 11 GwG, die Daten mittels einer Kopie Ihres Personalausweises festhalten.
Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht.
Das Geldwäschegesetz fordert, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen für fünf Jahre aufbewahren muss.

Sie möchten einen Finanzierungsvergleich ?

Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne nehmen sich unsere Fachleute (bankenunabhängig) Zeit für Sie. Sie werden von den Konditionen und Möglichkeiten überrascht sein !

Ihr Nachbar, ein Verwandter, ein Arbeitskollege oder Ihr Sportsfreund möchte eine Immobilie verkaufen ? Unsere Liste an interessierten Käufern ist groß.

In beiden Fällen belohnen wir Sie mit einer lukrativen TIPP-Geber-Provision !
Rufen Sie uns unter 09194 / 795 66 11 an oder mailen Sie uns info@bartosch-immobilien.com

Weiterhin suchen wir bebaubare Grundstücke von 250 bis 250000 m².
Ebenfalls kaufen wir sanierungsbedürftige Ein- und Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen.

Sprechen Sie uns an - wir reagieren und bezahlen schnell.

Es gelten Die AGB's von BARTOSCH Immobilien.
Alle Angaben beruhen sich auf Aussagen des Vermieters/Verkäufers/Eigentümers oder eines Dritten.
Der Makler übernimmt keine Haftung - Irrtum vorbehalten !






BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien






BARTOSCH Immobilien

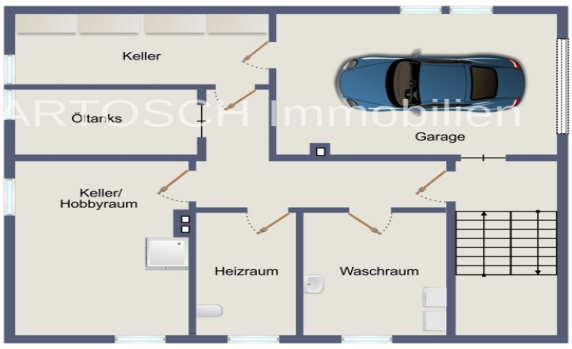

BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


Balkon überdacht
Wohnen
Schlafen
DF
Diele
Küche
Bad
Kind
DF
DF
DF


Terrasse
Wohnen
Elternschlafzimmer
Diele
Küche
Kinderzimmer
SP.
Bad/ WC


Keller
Öltanks
Garage
Keller/
Hobbyraum
Heizraum
Waschraum


RESERVIERT
BARTOSCH Immobilien