



Eckdaten

Kaufpreis
Provision

599.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

Wohnfläche	250,0 m²
Nutzfläche	60,0 m²
Grundstücksfläche	1.173,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Gäste-WC	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Einliegerwohnung	1,0
Baujahr	1979
Zustand	Modernisiert
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Kabel/SAT TV	
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	Keller
Fahrradraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp**Gültig bis****Energiebedarf****Energieträger****Energieeffizienzklasse****Baujahr****Geltende EnEV****Gebäudeart****Bedarfsausweis****12.05.2036****123.70****GAS****D****2019****2014****Wohngebäude****Objektbeschreibung**

Lage

Der Markt Thurnau liegt idyllisch im oberfränkischen Landkreis Kulmbach und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft zwischen dem Fichtelgebirge und der Fränkischen Schweiz bietet der Ort eine reizvolle Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit regionaler Zentren.

Die nahegelegene Stadt Kulmbach ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, medizinischer Versorgung sowie kulturellen Angeboten. Über die Autobahn A70 besteht zudem eine schnelle Anbindung in Richtung Bayreuth und Bamberg, wodurch auch Pendler von der Lage profitieren.

Thurnau selbst überzeugt durch seinen historischen Ortskern mit dem beeindruckenden Schloss Thurnau, einer der größten Schlossanlagen Frankens, sowie durch ein reges Vereinsleben und eine gewachsene Dorfgemeinschaft.

*Auch im Bereich Freizeit und Sport bietet Thurnau ein vielfältiges Angebot: Zahlreiche Wander- und Radwege durch die umliegende Natur laden zu aktiver Erholung ein. Zudem stehen verschiedene Sportmöglichkeiten wie Tennis, Joggingstrecken, Fitnessangebote sowie Bolz- und Spielplätze zur Verfügung. Ein moderner Freizeitbereich mit Kletter- und Freizeitangeboten sowie ein Golfplatz runden das Angebot ab. Auch kulturelle Veranstaltungen, Museen und regionale Feste tragen zur hohen Lebensqualität bei.
(Quelle Markt Thurnau)*

Familien profitieren besonders von den umfangreichen Freizeitmöglichkeiten für Kinder, darunter Spielplätze, Naturerlebniswege sowie Freizeit- und Erlebnisangebote für unterschiedliche Altersgruppen.

Eine Grundschule befindet sich direkt im Ort und ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen sind ebenfalls vor Ort vorhanden, sodass kurze Wege im Alltag gewährleistet sind. Weiterführende Schulen befinden sich in Hollfeld und Kulmbach.

Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Kulmbach und sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Insgesamt bietet Thurnau eine attraktive Wohnlage für alle, die ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an städtische Infrastruktur sowie ein breites Freizeit- und Bildungsangebot verbinden möchten.

Objektbeschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1979 vereint Großzügigkeit, Gemütlichkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf besondere Weise.

Mit insgesamt drei abgeschlossenen Wohneinheiten, die über ein gemeinsames Treppenhaus erreichbar sind, bietet diese Immobilie den idealen Rahmen für ein harmonisches Mehrgenerationenwohnen, großzügiges Leben mit viel Platz oder auch eine attraktive Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Schon beim Betreten des Grundstücks spürt man die liebevolle Gestaltung: Ein geschmackvoll angelegter Vorgarten heißt Sie willkommen und führt über einen überdachten Eingang in das Haus – ein erster Eindruck, der Geborgenheit und Zuhause-Gefühl vermittelt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine umfassend renovierte Wohnung (2015), die modernen Wohnkomfort mit wohnlicher Atmosphäre verbindet. Helle Räume, erneuerte Elektrik, neue Böden sowie stilvolle Innentüren schaffen ein rundum stimmiges Gesamtbild. In diesem Zuge wurden zudem neue doppelt verglaste Fenster eingebaut, die teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet sind und für zusätzlichen Komfort sorgen.

Der großzügige Wohnbereich mit großer Einbauküche bildet das Herzstück dieser Etage – ein Ort, an dem man zusammenkommt, kocht und das Leben genießt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das aktuell als Essbereich genutzt wird und direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten bietet. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine praktische Abstellkammer runden das Angebot ab. Für wohlige Wärme sorgt ein Kachelofen, dessen Einsatz erst 2023 erneuert wurde.

Die ausgebaute Kellerwohnung (2016) eröffnet zusätzliche Möglichkeiten – sei es für Gäste, zur Vermietung oder als Rückzugsort für Familienmitglieder. Sie verfügt über ein Schlafzimmer, einen Wohnbereich mit integrierter Küche sowie ein modernes Badezimmer mit begehbare Dusche und Fenster. Auch an Funktionalität wurde gedacht: Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind vorhanden.

Vom Kellergeschoss aus gelangen Sie direkt in die Garage sowie in den Garten – kurze Wege, die den Alltag erleichtern. Im Keller befindet sich zudem die 2019 erneuerte Gaszentralheizung sowie eine separate Toilette.

Das Dachgeschoss, erweitert im Zuge eines Umbaus im Jahr 1994, strahlt eine ganz besondere Gemütlichkeit aus und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung. Über den mit warmen

Terrakottafliesen gestalteten Flur gelangen Sie zunächst in das Schlafzimmer mit angrenzendem Balkon – ein wunderbarer Rückzugsort für ruhige Stunden.

Vom Flur aus betreten Sie den großzügigen Wohnbereich, der mit seinem offen gestalteten Grundriss und einem zentral platzierten Kachelofen eine besonders einladende Atmosphäre schafft. Hier entsteht ein harmonisches Zusammenspiel aus Wohnen, Entspannen und Zusammensein.

Angrenzend befinden sich die Küche sowie der Essbereich, die sich nahtlos in das Raumkonzept einfügen. Außerdem gelangen Sie vom Wohnbereich auf dem nach Norden ausgerichtete Balkon, ideale Bedingungen für entspannte Abende mit einem Glas Wein und einem herrlichen Ausblick zum Schloss bietet.

Abgerundet wird diese Etage durch eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum schafft und den Wohnkomfort ideal ergänzt.

Über eine massive Holztreppe im Wohnbereich erreichen Sie den ausgebauten Spitzboden, der zusätzlichen Raum für individuelle Wohnideen bietet: ein weiteres Schlafzimmer, ein offenes Büro, ein separates WC mit Waschbecken sowie ein Abstellraum machen diesen Bereich zu einem echten Mehrwert.

Ausstattung

Außer dem Wohnbereich lässt keine Wünsche offen. Der liebevoll gestaltete Garten ist ein kleines Paradies für sich – nicht einsehbar und mit viel Hingabe angelegt. Ein Teich sorgt für eine beruhigende Atmosphäre, während die angrenzende Terrasse im Sommer zum Verweilen einlädt. Die erste Einheit umfasst die Erdgeschosswohnung sowie eine ausgebaut Kellerwohnung. Eine Zisterne mit ca. 4 m³ Volumen sammelt Regenwasser und wird stülff von einem dekorativen Brunnenhäuschen überdeckt. Ergänzt wird das Gartenangebot durch ein Gartenhaus, ein Erdgeschoss (komplett renoviert 2015), Gewächshaus sowie ein durchdachtes Beleuchtungskonzept, das bequem per Fernbedienung gesteuert werden kann.

- Erneuerung der Elektrik und Leitungen
- Neue hochwertige Böden und Innentüren
- Neue Fenster (2-fach verglast, teilweise mit elektrischen Rollläden)

Abgerundet wird das Gesamtbild durch eine Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang ins Haus, einen zusätzlichen Stellplatz sowie mehrere Nebengebäude zur praktischen Holzlagerung. Ein besonderes Plus: Die Betriebskosten der einzelnen Wohneinheiten sind separat ablesbar – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger oder bei gemischter Nutzung.

- Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss
- Kachelofen (Einsatz 2023 erneuert)

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, an dem sich Leben entfalten kann. Ob als Zuhause für mehrere Generationen, als großzügiger Rückzugsort für die ganze Familie oder als Investition in die Zukunft. Hier finden Sie Raum für Ihre Ideen und ein Ambiente, das zum Ankommen und Wohlfühlen einlädt.

- 2-Zimmer, Schlafzimmer Wohnbereich mit integrierter Küche
- Badezimmer mit Fenster, begehbare Dusche, Waschbecken und WC
- Anschluss für Waschmaschine und Trockner

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

2. Einheit, Dachgeschoss ca. 80 m² mit Spitzboden ca. 30 m²
Wir melden uns umgehend.
Umbaus 1994

Dachgeschoss:

- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, WC und Waschbecken**
- **Offener Wohnbereich mit Kachelofen (Einsatz 2023 erneuert)**
- **Einbauküche mit angrenzendem Essbereich**
- **Zugang zu zwei Balkonen (Süd- und Nordausrichtung)**
- **Neue Fenster (2-fach verglast, teilweise mit elektrischen Rollläden)**
- **Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss**

Ausgebauter Spitzboden:

- **Weiteres Schlafzimmer**
- **Offenes Büro**
- **separates WC mit Waschbecken**
- **Abstellraum**

Außenbereich & Grundstück

- **Teichanlage**
- **Terrasse mit Blickschutz**
- **Zisterne (ca. 4 m³ Volumen) zur Regenwassernutzung**
- **Dekoratives Brunnenhäuschen über der Zisterne**
- **Gartenhaus und Gewächshaus**
- **Uneinsehbarer Gartenbereich**
- **Garten-Beleuchtungskonzept mit Fernbedienung**

Keller

- **Zugang zur Garage und in den Garten**
- **Separate Toilette im Kellergeschoss**
- **2019 erneuerte Gaszentralheizung.**

Weitere Ausstattungsmerkmale

- **Garage mit elektrischem Tor (Zugang vom Keller)**
- **Zusätzlicher Stellplatz**
- **Separat ablesbare Zähler für jede Einheit (zur individuellen Betriebskostenabrechnung)**
- **Nebengebäude zur Holzlagerung**
- **Zufahrt in den Garten möglich**

Bezgl. Glasfaserausbau erkundigen Sie sich bitte unter:

<https://www.thurnau.de/marktgeschehen-buergerservice/ver-und-entsorgung/breitbandversorgung/>

Die derzeitige Netzgeschwindigkeit beträgt laut Telekom 100MBit/s.

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 !





















Erdgeschoss



Kellergeschoss



Spitzboden



