



## 91278 Pottenstein

# Idyllisch Wohnen ... auch im Alter



**428.500 €**

Kaufpreis

**130 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**390 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

t.kern@huefner-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	390 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	428.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2014
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2014
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Dieses Objekt ist etwas Besonderes ...  
das Konzept ... die Wohnform ... das Umfeld ...  
Wohnen in einer individuellen Wohnanlage ...  
im eigenen Haus ...  
barrierefrei ...  
mit der Möglichkeit auch im Alter selbstständig leben zu können ...  
und bei Bedarf steht ein Einkaufs- oder Fahrdienst zur Verfügung ...

Die massiv gebaute Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung:

Erdgeschoss ca. 85,6 m<sup>2</sup> unterteilt in  
Schlafzimmer ca. 17,1 m<sup>2</sup>  
WC ca. 2,3 m<sup>2</sup>  
Diele ca. 9,9 m<sup>2</sup>  
Abstellkammer ca. 5,2 m<sup>2</sup>  
Badezimmer ca. 11,0 m<sup>2</sup>  
Wohn- / Koch- / Essbereich ca. 28,1 m<sup>2</sup>  
Wintergarten ca. 12,0 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss ca. 44,4 m<sup>2</sup> unterteilt in  
Bad ca. 6,6 m<sup>2</sup>  
Arbeitszimmer ca. 14,5 m<sup>2</sup>  
Gästezimmer ca. 14,5 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 1,6 m<sup>2</sup>  
Flur ca. 7,2 m<sup>2</sup>

Das Anwesen wurde 2013 in massiver Bauweise errichtet und 2014 fertiggestellt.  
Seitdem ist es ständig geeght und gepflegt worden.  
In den Folgejahren wurden folgende Erneuerungen und Wertverbesserungen durchgeführt:

2019 moderne Einbauküche  
2021 Anbau eines hochwertigen Wintergartens und Geräteraum  
2021 Einbau 3- fach verglaster Kunststofffenster mit Rolläden  
2023 Installation der Photovoltaikanlage

Somit präsentiert sich das Anwesen in einem neuwertigen Zustand.

Die weitere Ausstattung:

massive Bauweise aus hochdämmenden Porotonsteinen  
Stahlbetondecke  
Schneefanggitter an der Ost- und Westseite  
barrierefreie Fläche im Erdgeschoss  
angenehm helle Räume  
pflegeleichte Laminatbodenbeläge in den Wohnräumen  
hochwertige Bodenfliesen in den Bädern, Flur, Diele und Treppe zum DG  
großes, barrierefreies Duschbad mit Glasabtrennung im EG  
Podest mit Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner  
großes Badezimmer im DG mit Waschbecken, WC und Bidet

Nahwärme / Holzpellets /  
550 Liter Pufferspeicher mit Heizstab für WW- Versorgung über PVA  
Fußbodenheizung im Bad ansonsten Heizkörper



großer Wintergarten ca. 12 m<sup>2</sup> mit elektrischer Markise und Seitenjalousie  
elektrische Fußbodenheizung im Wintergarten und eine separate dekorative Wandheizung  
Solardusche vor dem Wintergarten

Insektenschutzgitter an den Fenstern  
Spitzboden mit Dachfenster  
Glasfaseranschluss

gepflegte Außenanlagen - gärtnerisch gestaltet  
Zum Haus gehört ein KFZ- Stellplatz

Anschauen lohnt sich ...

## Lage

absolut idyllisch und wo andere Urlaub machen ...  
in der Fränkischen Schweiz  
in Elbersberg  
einem Ortsteil von Pottenstein  
verkehrsberuhigt  
parkähnlich angelegt  
naturnah

Der beliebte Ortsteil Elbersberg verfügt über 3 Gaststätten.

Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf finden Sie im nahegelegenen Pottenstein und Pegnitz.  
Nach Pottenstein sind es ca. 5 km und nach Pegnitz ca. 8 km.

## Sonstige Angaben

Die Wohnanlage besteht aus 48 Wohneinheiten und wird als WEG verwaltet.  
Auf jeden Eigentümer entfällt ein Anteil von ca. 390 m<sup>2</sup> am Gemeinschaftsgrundstück mit Sondernutzungsrechten.

Energieverbrauchsausweis vom 23.10.2023 mit folgenden Angaben: V, Nah-/Fernwärme, 52,8 kWh,  
Baujahr Gebäude 2014, Baujahr Wärmeerzeuger 2014, Gebäudenutzfläche 144 m<sup>2</sup>, B











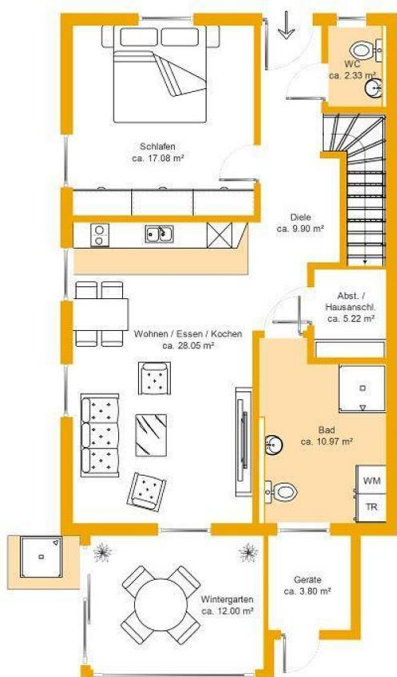






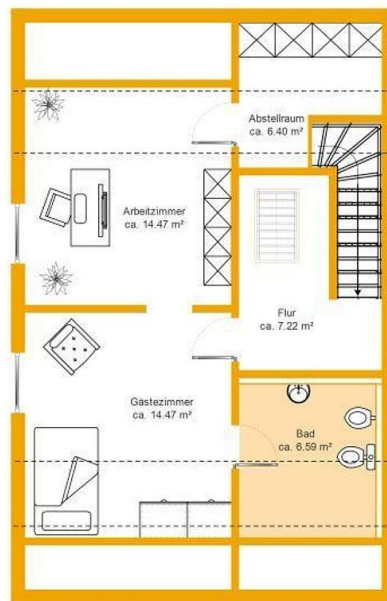


**Erdgeschoss**



DIESER GRUNDRISS IST NICHT MAßSTABGERECHT.  
Abweichungen sind möglich.

**Dachgeschoss**



DIESER GRUNDRISS IST NICHT MAßSTABGERECHT.  
Abweichungen sind möglich.