



91358 Kunreuth

Modern ... komfortabel ... energieeffizient ...
Ihr freistehendes Einfamilienhaus in idyllischer Lage ...



498.000 €

Kaufpreis

106 m²

Wohnfläche

516 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

t.kern@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	106 m ²
Nutzfläche	43 m ²
Grundstücksfläche	516 m ²
Zimmer	3

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	498.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2022
----------------	------

Zustand

Baujahr	2022
---------	------



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓



Beschreibung

Hier ist Ihr modernes, freistehendes Haus der besonderen Art ...
Modern ... komfortabel und energieeffizient ...
Es wird Ihnen sicherlich wegen der hochwertigen Ausstattung gefallen...

Hier einige Highlights:

- überdachte Haustüre
- hochwertige Holzständerbauweise
- KfW 40 Niedrigenergiestandard
- Photovoltaikanlage (6,75 kWp)
- moderne Luft-Wärmepumpe
- dezentrale Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Kaminanschluss
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster - davon 2 bodentiefe Fenster
- elektrische Rollos
- Glasfaseranschluss
- hochwertige, moderne Einbauküche
- 3 helle Räume - unterteilbar in 4 Räume
- 2 Badezimmer mit Tageslicht und exklusiver Sanitärausstattung
- z. B.: Eckwanne, bodentiefe Dusche, hochwertige Armaturen, großformatige, dekorative Fliesen
- hochwertiger, pflegeleichter Laminatbodenbelag
- Sichtholzgebälk im Dachgeschoss
- großer Technikraum mit viel Platz
- Wasser-Enthärtungsanlage
- Carport mit Remise
- 2 Wasseranschlüsse für Gartenbereich

Die Immobilie wird im derzeitigen Zustand verkauft.
Somit ergeben sich Gestaltungsspielräume, um den einen oder anderen persönlichen Wunsch noch zu erfüllen.

Anschauen lohnt sich ...

Lage

idyllisch und naturnah -
am Tor zur Fränkischen Schweiz -
in Kunreuth - Ortsteil Weingarts -
am Ende einer neu angelegten Stichstraße -
mit guter Anbindung zur Metropolregion -
nach Forchheim sind es ca. 12 km - nach Erlangen ca. 23 km und nach Nürnberg ca. 36 km

Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Buslinie 223 angebunden. In Laufnähe gibt es einen Metzger, eine Bäckerei sowie einen Friseur. In Kunreuth, ca. 2 km vor Weingarts, finden Sie einen Supermarkt und Arztpraxen sowie Apotheken, Banken etc.

Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis vom 08. November 2023 mit folgenden Angaben: 18,2 kWh, Strom, Baujahr



Gebäude 2022, Baujahr Wärmeerzeuger 2022, Gebäudenutzfläche 148 m², A+





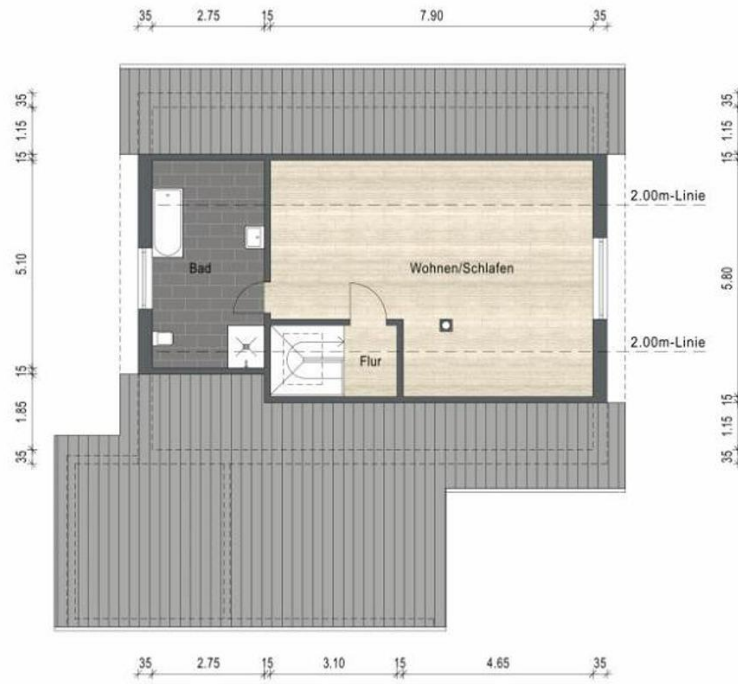








Erdgeschoss



Dachgeschoss