



## 95500 Heinersreuth

Echtes Raumwunder mit traumhafter Aussicht am grünen Ortsrand von Altenplos



**299.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**778 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Thilo von Berlepsch

Tel.: 09112477500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	778 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Terrassen	2
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1977
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.10.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	252.90
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Befuerung

Öl	✓
Holz	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Ofen	✓
Zentralheizung	✓

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 Gäste -WC
- Kunststoff-Fenster mit elektrischen Rollos (ab 2018 erneuert)
- Kachelofen
- Ölzentralheizung (2005 erneuert) mit Außentank
- Terrasse (2021 neu gestaltet)
- Garage
- Pergola
- Hanglage mit Fernsicht
- Splitt-Leveln- Bauweise



## Beschreibung

Das Anwesen besteht aus einem zweigeschossigen Einfamilienhaus in Splitt-Leveln- Bauweise (Versetzte Ebenen), einer Garage, einem Brunnen, einem Geräteschuppen und eine Terrasse mit Pergola.

Im Haus befinden sich 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 Wohnzimmer mit Zugang zum Garten, 1 Küche mit Essbereich, Kachelofen und Zugang zur Terrasse, 1 Keller- und der Hausanschlussraum incl. der Öl-Heizung (Baujahr: ca. 2005, Außentank).

Nach dem Windfang mit Gäste-WC betritt man das helle und großzügige Treppenhaus. Eine Viertelebene tiefer liegen auf der Nordseite der Keller- und der Hausanschlussraum (nicht bei den Grundrissen enthalten).

Auf der Südseite in herrlichen Sonnenlage ist das Wohnzimmer ; gegenüber und ein paar Stufen höher die großzügige Wohnküche mit Kachelofen, ein kuscheliger Platz für Familie und Freunde.

Warm und gemütlich ist auch das Studio über der Küche, dessen 3 Dachflächenfenster zum Waldrand schauen.

Auf dieser Ebene - leicht versetzt - liegen noch 2 Kinderzimmer sowie ein Duschbad.

Ein paar Stufen höher gibt es ein weiteres, größeres Badezimmer mit Badewanne und ein Schlafzimmer mit Schräge und neuen Dachflächenfenstern.

Alle Fenster und Rollos sind seit 2018 erneuert worden, mit der Ausnahme des Wohnzimmerfensters im Süden.

Dazu gehören 2- und 3-fach-Verglasung, zweifarbige Kunststoffrahmen, neue Gurte und Rollopanzer.

## Lage

Das Haus befindet sich an einem Hang und bietet eine herrliche Aussichten über den Ort und ins Grüne.

Dieses Haus liegt in Altenplos, einem reizvollen Ortsteil von Heinersreuth.

Heinersreuth hat knapp über 4.000 Einwohner, der Ortsteil Altenplos davon aktuell 1277.

Im OT Altenplos gibt es einen Bäcker, Kindergärten und mehr. Alles Weitere findet sich in großem Umfang in Heinersreuth selbst, von der Apotheke bis zu Supermarkt, Tankstelle, dazu ein weiterer Kindergarten und die Grundschule.

Der Hauptort Heinersreuth liegt etwa 4 km westlich von Bayreuth, Altenplos etwa 3 km weiter. Die B85 führt von Bayreuth über Heinersreuth und Altenplos nach Kulmbach und auf dieser Strecke ist der ÖPNV sehr gut getaktet. Zur A 70 nach Bamberg und zur A 9 ist es nicht weit.

Zusätzlich ist der Ort über gut ausgebaute Radwege z.B. durch das Maintal sehr gut erschlossen. Die reizvolle Umgebung lädt zu schönen Ausflügen ein und gleichzeitig ist z.B. die Bayreuther Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar.

## Sonstige Angaben



## UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)









































