Besichtigen - Kaufen - Einziehen --- Modernes Neubau Einfamilienhaus in Naila

2846	2023	178 m²	800 m²	7
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Einzug noch in diesem Jahr möglich - entscheiden Sie sich schnell!

Nutzen Sie die Chance auf einen Neubau ohne Baustress und dennoch mit genügend Potenzial um die eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Überzeugendes Raumangebot, praktisch und modern, aber auch sehr repräsentativ.

Dieses in hochwertiger Fertigbauweise errichtete Einfamilienhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 178 m² und wurde im Jahr 2023 neu errichtet und fertiggestellt.

Im Erdgeschoss des Hauses wird Sie der offene, über Eck angelegte Wohn-, Ess- und Küchenbereich begeistern. Der Wohnmittelpunkt für Ihre Familie. Angrenzend an die Küche finden sie eine angenehm große Speisekammer, die genügend Platz für Vorräte bietet. Die neuwertige Küche vom Küchenstudio Findeiß kann gegen Ablöse übernommen werden. Vom Wohn-Esszimmer führen große Terrassentüren in den Außenbereich und in den Garten. Zwei Zimmer können als Arbeits- und Gästezimmer eingerichtet werden. Ein Gäste-WC mit Dusche vervollständigt diese Etage.

Ein gerader, raumsparender Treppenaufgang, führt zu den großzügigen Zimmern im Obergeschoss. Dort finden Sie zwei annähernd gleichgroß geschnittene Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer, sowie das geräumige Badezimmer und das Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich.

Durch eine ausziehbare Treppe gelangen Sie in den Spitzboden, welcher als Stauraum genügend Platz bietet.

Die hochwertigen Bodenbeläge im gesamten Haus sind den heutigen Ansprüchen entsprechend ausgewählt worden. Die Bäder wurden durch eine Fachfirma (Firma Siegel aus Münchberg) eingebaut und ausgestattet. Die attraktive Außenansicht mit dem anthrazitfarbenen Sockelakzenten, die in gleicher Farbe gewählten Fenster und auch die Haustüre geben diesem Haus ein sehr ansprechendes, extravagantes aber dennoch zeitloses Äußeres.

Die schlichte und dennoch ausdrucksstarke Außenansicht sowie ein Walmdach prägen den wesentlichen Stil des Hauses. Die Außenanlagen sind noch völlig frei zu gestalten, es stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert. Die gesamte, moderne Haustechnik wurde im Keller untergebracht. Ein weiterer großer Kellerraum hat barrierefreien Zugang zum Garten.

Die Ausstattung im Bereich der Energieeffizienz beläuft sich auf modernste Technik. Um diesen Standard zu erreichen wurde eine Luftwasserwärmepumpe, eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Fußbodenheizung, tw. elektrische Rollläden und einiges mehr eingebaut.
Eine Zisterne dient zur Gartenbewässerung, könnte aber auch zur Brauchwassernutzung eingebunden werden.

Flächen

Wohnfläche	**178 m²**
Grundstücksfläche	**800 m²**
Zimmer insgesamt	**7**
Balkone	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**2023**
Zustand	**neuwertig**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**nach Absprache**

Ausstattung

KG: Haustechnikraum, Waschküche, Vorratskeller, Keller, Flur
EG: Küche-Wohn-Esszimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer, Speisekammer, Duschbad, Diele
OG: Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, 2 Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Bad, Flur
DG: Bodenraum

Art der Ausstattung	**gehoben**
Küche	**Einbauküche**

✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde am Stadtrand der Stadt Naila errichtet.
Inmitten der herrlichen Frankenwaldlandschaft, die zum Wandern und Erholen einlädt, liegt die Kleinstadt Naila mit ca. 9.000 Einwohnern. Naila liegt im östlichen Frankenwald an den Ufern des Flüsschens Selbitz. Die Höhenmarke am Nailaer Bahnhof zeigt 501 Meter über Normalnull. Naila liegt an der Bahnstrecke Bad Steben-Bayreuth. Sie erreichen Naila aber auch günstig über die Autobahn A9 München-Berlin, Ausfahrt Naila.
Von der Grundschule bis zum Gymnasium reicht die Schullandschaft. Kindergärten und Kinderhort- oder Krippe stehen zur Verfügung. Zahlreiche Ärzte, Fachärzte und ein Krankenhaus und natürlich ein ausgezeichnetes Angebot im Einzelhandel und auch bei Großmärkten vervollständigen die lebenswerte Infrastruktur.

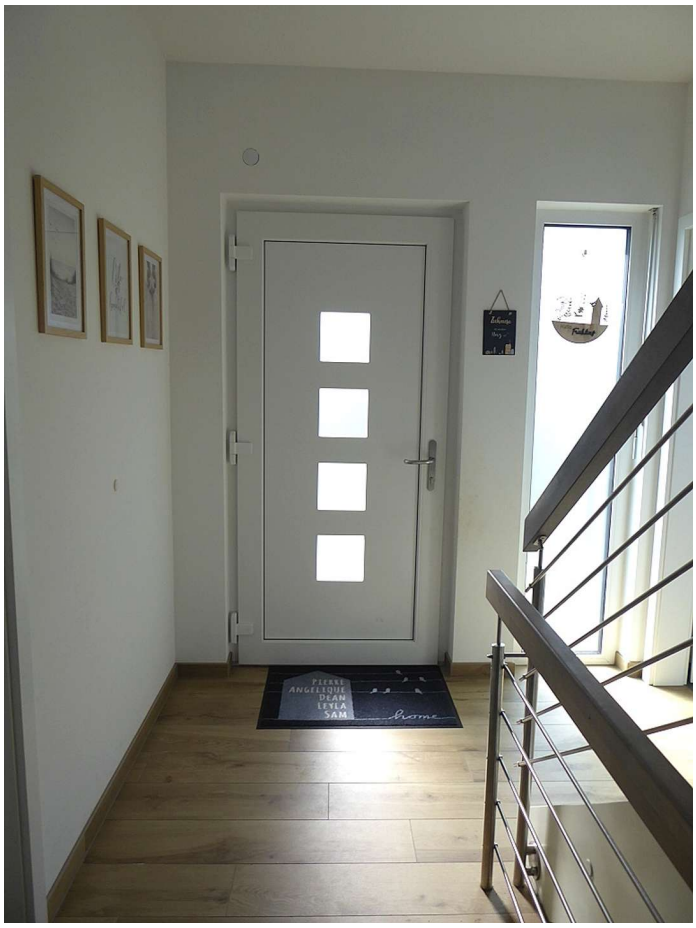
Preise

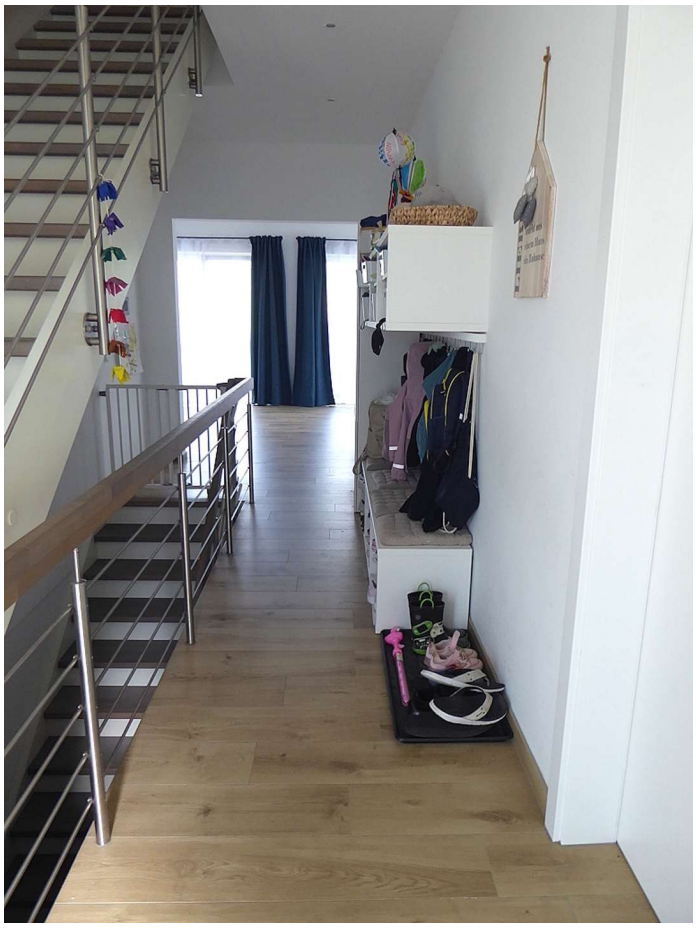
Kaufpreis	**469.000 €**
Käuferprovision	**2,98% inkl. gesetzl. MwSt**

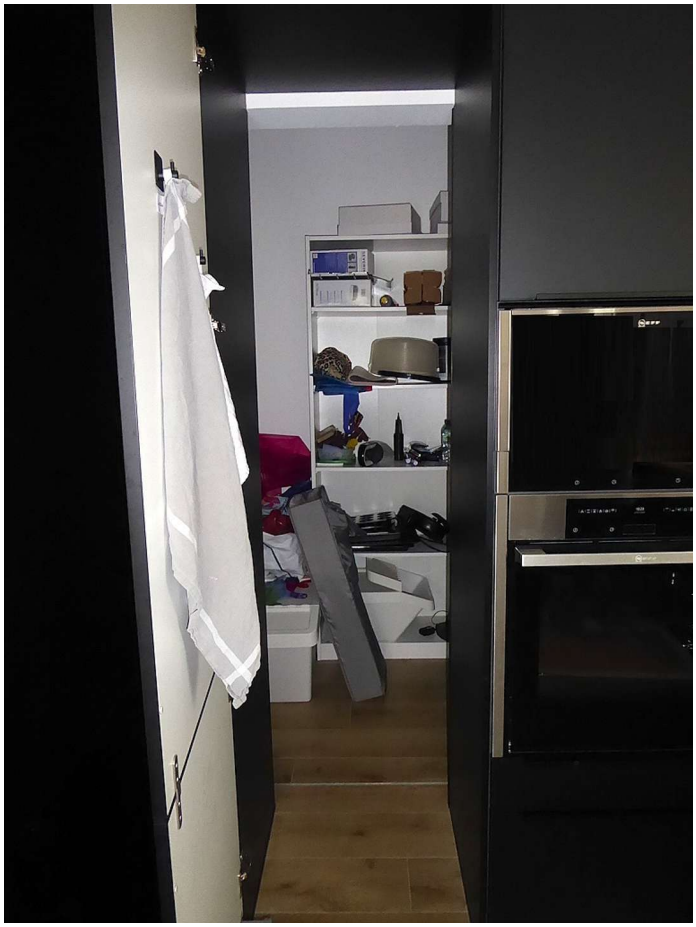
Energieausweis

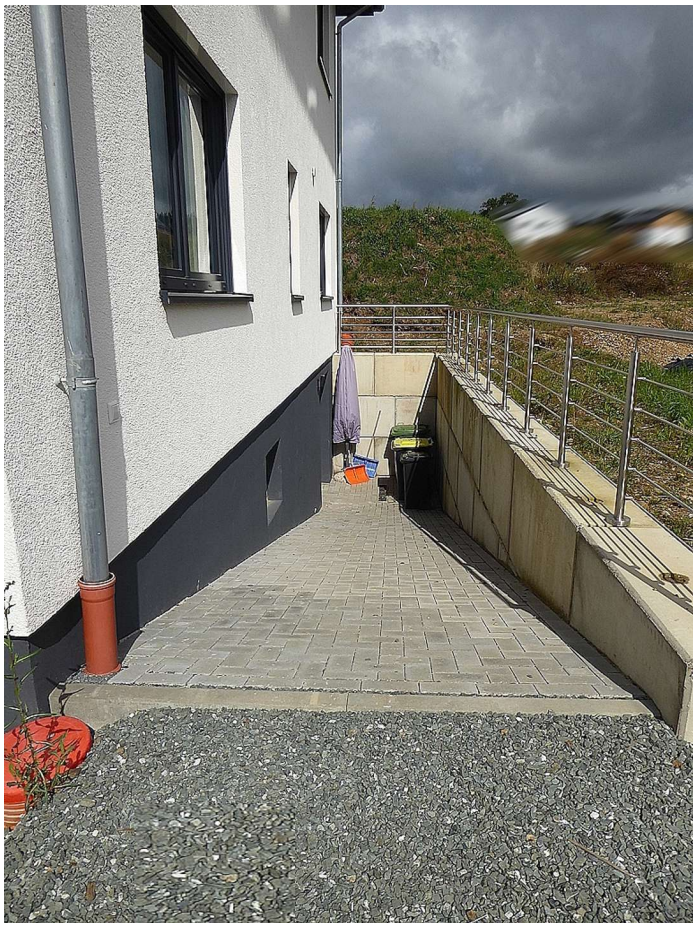
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen


PIERRE
ANGELIQUE
DEAN
LEYLA
SAM







Kontakt

wolfrum Immobilienberatung

Blumenstr. 2, 95188 Issigau

Weitere Informationen **https://wolfrum-immo.de**

E-Mail (Zentrale) **info@wolfrum-immo.de**
Telefon (Zentrale) **0 92 93 / 800 50 46**