



Hochwertiger Neubau - energetisch nach neuesten Vorgaben - ohne Baustress - unweit von Naila

 2784

Objektnr.

 2023

Baujahr

 154 m²

Wohnfläche

 866 m²

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

Die Immobilie

Einzug noch vor Weihnachten 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.

Dieses in hochwertiger Fertigbauweise errichtete Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von 154m² und wurde Ende 2022 neu errichtet und im Jahr 2023 fertiggestellt. Die Ausstattung im Bereich der Energieeffizienz beläuft sich auf modernste Technik. Sie sparen 60-80% der Energiekosten gegenüber einem durchschnittlichen Haus (KfW 40 Plus). Um diesen Standard zu erreichen wurde eine 7,1kwh Luftwasserwärmepumpe mit 180l Warmwasserspeicher, eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und einiges mehr eingebaut. Zur Ausstattung gehört außerdem eine 7,22 kwp Photovoltaikanlage mit Speicher.

Der Grundriss dieses tollen Hauses ist praktisch und modern, aber auch sehr repräsentativ. Die hochwertigen Bodenbeläge sind den heutigen Ansprüchen entsprechend ausgewählt worden. Die attraktive Außenansicht mit den anthrazitfarbenen Putzakzenten, die in gleicher Farbe gewählten Fenster und auch die Haustüre geben diesem Haus ein sehr ansprechendes, extravagantes aber dennoch zeitloses Äußeres.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger offener Wohn- und Essbereich mit Anschluss an die Küche. Angrenzend an die Küche finden sie eine angenehm große Speisekammer, die genügend Platz für Vorräte bietet. Vom Wohn-Esszimmer führen große Terrassentüren in den Außenbereich und in den Garten. Das Arbeits- oder Gästezimmer bietet ebenfalls Zugang nach draußen. Natürlich steht auch ein Gästebad mit Dusche zur Verfügung.

Da dieser Neubau auf einer Bodenplatte errichtet wurde, gibt es im Erdgeschoss einen ausreichen großen Technikraum.

Über eine offene Buchenholztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort finden Sie zwei gleichgroß geschnittene Zimmer, sowie das Badezimmer und das Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideabteil. Durch den hohen Kniestock mit 1,50 m ist ausreichend Platz und Stellfläche für ein Boxspringbett und andere Möbel. Durch die Kniestockfenster ist ein weiterer Lichteinfall in den Zimmern gegeben und lässt diese exklusiv wirken.

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

Die Außenanlagen sind noch völlig frei zu gestalten, es stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Für die Terrasse, die ums Haus führenden Wege und die Einfahrt zur Garage erfolgten bereits alle Vorarbeit zum Unterbau mit Frostschutz. Eine geplante Terrassenüberdachung inkl. Schneefanggitter ist ebenfalls schon vorbereitet. Eine SAT-Anlage, sowie Glasfaser für schnelles Internet wurden installiert. Dazu eine große Doppelgarage 6m x 7m mit extra Stauraum, Garage quer 6m x 3m, die dieses Angebot vervollständigen.

Das Haus ist ein Erstbezug. Die volle Gewährleistung und Garantie ist vom Hersteller deklariert und wird übertragen.

Der Energieausweis mit der Klassifizierung KfW40PLUS ist Bestandteil.

Eventuell besteht die Möglichkeit, ein bestehendes KfW-Darlehen zu übernehmen. Voraussetzung ist die Prüfung durch die Bank. Ein Tilgungszuschuss von 37.500,00 könnte in dieses Darlehen einfließen.

Flächen

Wohnfläche	154 m²
Grundstücksfläche	866 m²
Zimmer insgesamt	5
Stellplätze	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	sofort
----------------------------	---------------

Ausstattung

Neubau steht auf einer Bodenplatte - kein Keller

EG: Küche mit Speisekammer, offenes Wohn-Esszimmer, Arbeitszimmer, Duschbad, Hauswirtschaftsraum, Flur

OG: Schlafzimmer mit Ankleide, 2 Kinderzimmer, Bad, Flur

DG: große Staufläche

Art der Ausstattung	gehoben
Befeuern	Elektro

✓ Abstellraum

✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Das Haus steht in einem Ortsteil der Stadt Naila, inmitten der herrlichen Frankenwaldlandschaft, die zum Wandern und Erholen einlädt.

Die nahe gelegene Stadt Naila bietet von der Grundschule bis zum Gymnasium eine breit gefächerte Schullandschaft. Zahlreiche Ärzte, Fachärzte und ein Krankenhaus und natürlich ein ausgezeichnetes Angebot im Einzelhandel und auch bei Großmärkten sind vorhanden. Ein beheiztes Freibad im Sommer vervollständigt die lebenswerte Infrastruktur.

Preise

Kaufpreis	475.000 €
Käuferprovision	2,38% inklusive gesetzl. MwSt.

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	22.09.2033
Endenergiebedarf	16 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A_PLUS
Energieausweis-Ausstellungsdatum	22.09.2023
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen















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**