



Wohnen mit Stil und Effizienz: Ihr Niedrigenergiehaus der Extraklasse



Erleben Sie den Charme einer denkmalgeschützten Villa und zeitgemäßen Komfort. Diese außergewöhnliche Immobilie aus den 1920er Jahren in Oberfranken ist einzigartig!

Entspanntes Lebensgefühl:

Mit beeindruckenden ca. 450 m² Wohnfläche plus ca. 200 m² Nutzfläche bietet diese Villa eine einzigartige Mischung aus historischem Charme und zeitgemäßem Komfort. Das großzügige Objekt kann entweder als eine Wohneinheit für zwei oder eine Familie genutzt werden, kann aber auch mit wenig Aufwand in 3 Wohnbereiche – für Generationen – unterteilt werden. Das ca. 8.500 m² große, von einem Landschaftsarchitekten gestaltete, parkähnliche Grundstück mit altem Baumbestand, großem Obstgarten, Frühbeetanlage, malerischen Stauden- und Rosenbeeten, verschiedenen Terrassen sowie eigenem Brunnen ist ein Paradies für Naturliebhaber und Gartenenthusiasten. Der Garten bietet viel Platz für Ihre Gestaltungsideen.

Komfort und nachhaltiges Wohnen (auch für mehrere Generationen):

Die Villa wurde um eine Doppelgarage, einen Naturstein-Außenkeller und ein großzügiges Schwimmbad mit Kinderpool erweitert. Verschiedene Sanierungsmaßnahmen, wie Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Ladestation für E-Auto, Batteriespeicher und weitere moderne Technologien, hoben die Villa auf den neuesten energetischen Standard – perfekt für nachhaltiges und zukunftssicheres Wohnen. Mit dieser energetischen Modernisierung erfüllt das Haus höchste Ansprüche an Effizienz und Umweltfreundlichkeit. Trotz der umfangreichen Ausstattung und dem gehobenen Komfort beläuft sich das monatliche Hausgeld auf nur 732 Euro.

Ein Paradies zum Wohnen:

Im Inneren besticht die Villa durch räumliche Gestaltungsmöglichkeiten: Wohnräume mit Duschbad im Souterrain, ein lichtdurchflutetes Musikzimmer, ein Esszimmer für festliche Anlässe, eine zeitgemäße Küche und ein gemütliches Wohnzimmer mit Leseecke, Kaminofen und Sitzfenster im Erdgeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie ein Gästezimmer, ein großes komfortables Bad, Schlafzimmer, Ankleidezimmer und eine Sauna. Das Studio mit Bad und Pantryküche im Dachgeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das 2017 sanierte Schwimmbaden mit Salzwasserelektrolyse und einer solarunterstützten Wärmepumpe lädt zur Entspannung und Erfrischung an Sommertagen ein.

Alles, was das Herz begehrt:

Zusätzliche Gebäude, wie ein Apfelkeller, ein kleines Walmdachhaus, Terrassenkeller und ein Gerätehaus ermöglichen Ihre Träume vom naturnahen Wohnen zu verwirklichen und können noch gestaltet werden. Technische Annehmlichkeiten, wie eine Alarmanlage, Videoüberwachung, WLAN und SAT-Anlage sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl. Das Hybridheizungssystem, bestehend aus Wärmepumpe und Gasheizung, kann durch einen Kamin unterstützt werden und sorgt für wohlige Wärme zu jeder Jahreszeit.

Highlights:

große Poolanlage mit solarunterstützter Wärmepumpe | Studio im Dachgeschoss | Alarmanlage | vom Gartenarchitekten angelegte, großzügige, parkähnliche Gartenanlage | zeitgemäße, technische und energetische Ausstattung | AfA möglich

Energiedaten:

EA-B, 95,8 kWh, HZG Stückholz/Strom-Mix/Erdgas E, Bj. (EA) 1925, EEK C

Kaufpreis:

1.180.000 Euro

Käuferprovision:

4,76 % vom Kaufpreis inkl. ges. MwSt.