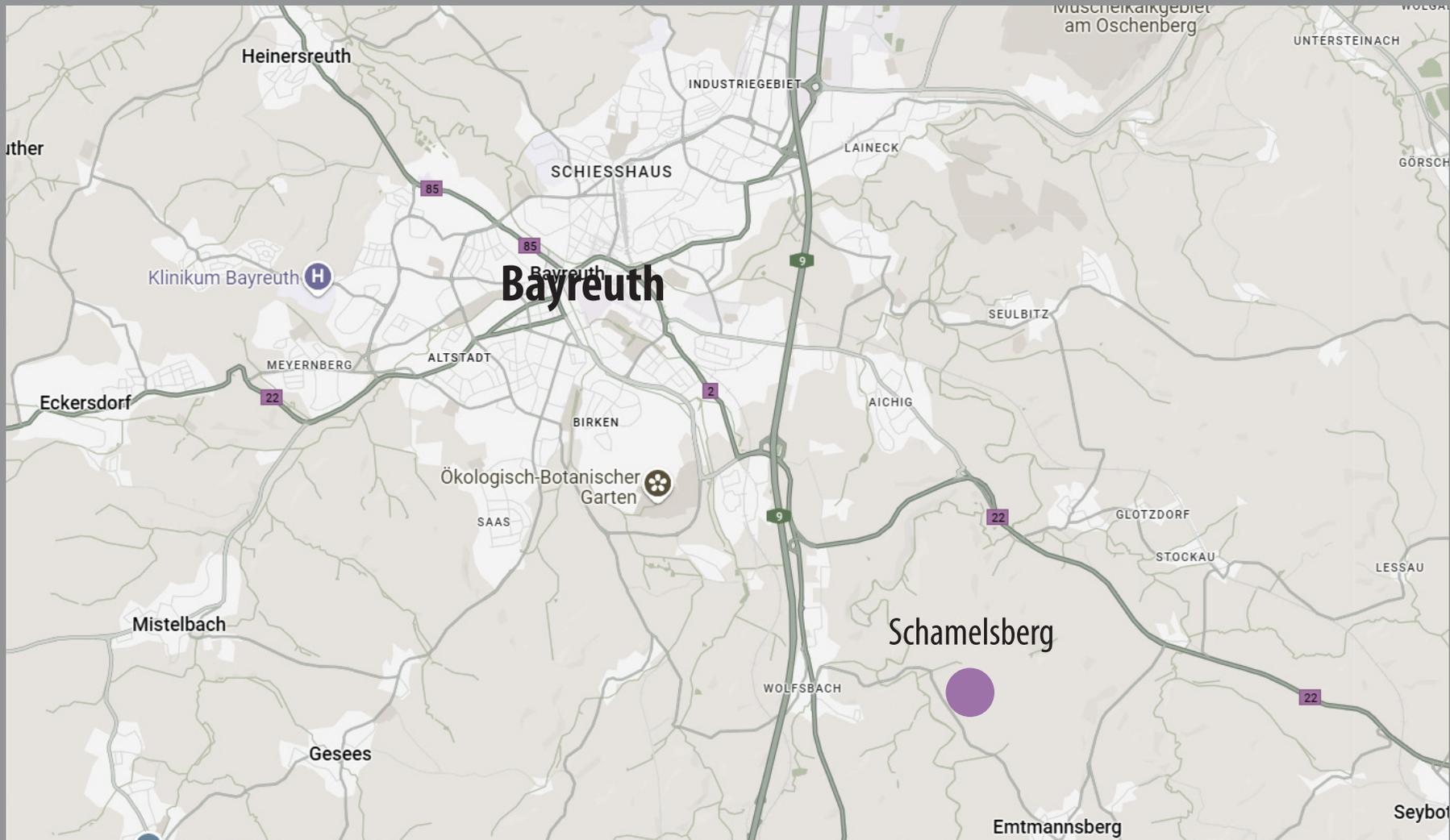


Wohnen mit herrlichem Panorama



Einfamilienwohnhaus
mit Einliegereinheit

Schamelsberg
bei Bayreuth



Das Gebäude liegt vom Zentrum Bayreuths eine 10 minütige Autofahrt entfernt an einem Südwesthang mit wunderbarer Aussicht auf die gesamte Region.

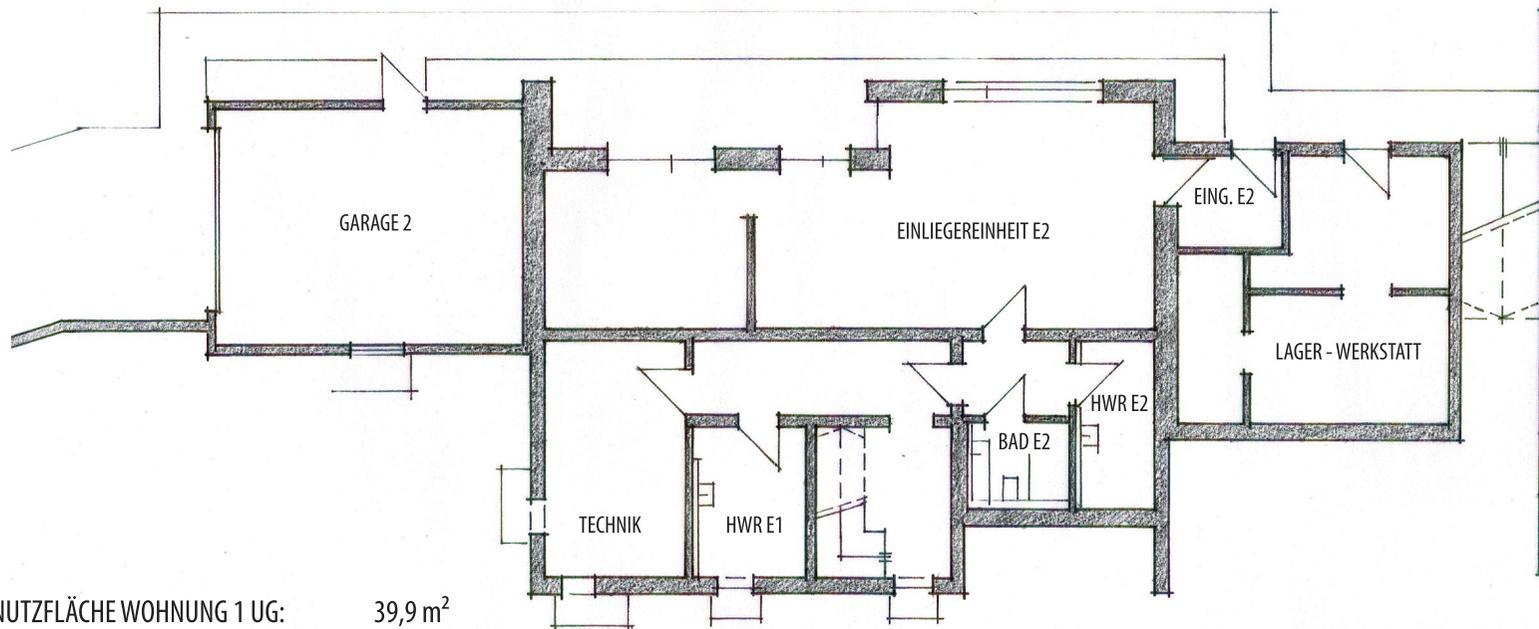
Zur Autobahnauffahrt Bayreuth Süd der A9 sind es ca. 5 km.

Die Immobilie wurde in den Jahren 2023/2024 aufgestockt und hochwertig generalsaniert, sowie energetisch auf neuesten Stand gebracht. Auch die Außenanlagen wurden neu gestaltet und bepflanzt. Das Grundstück umfasst 1097 m²

Es entstanden:

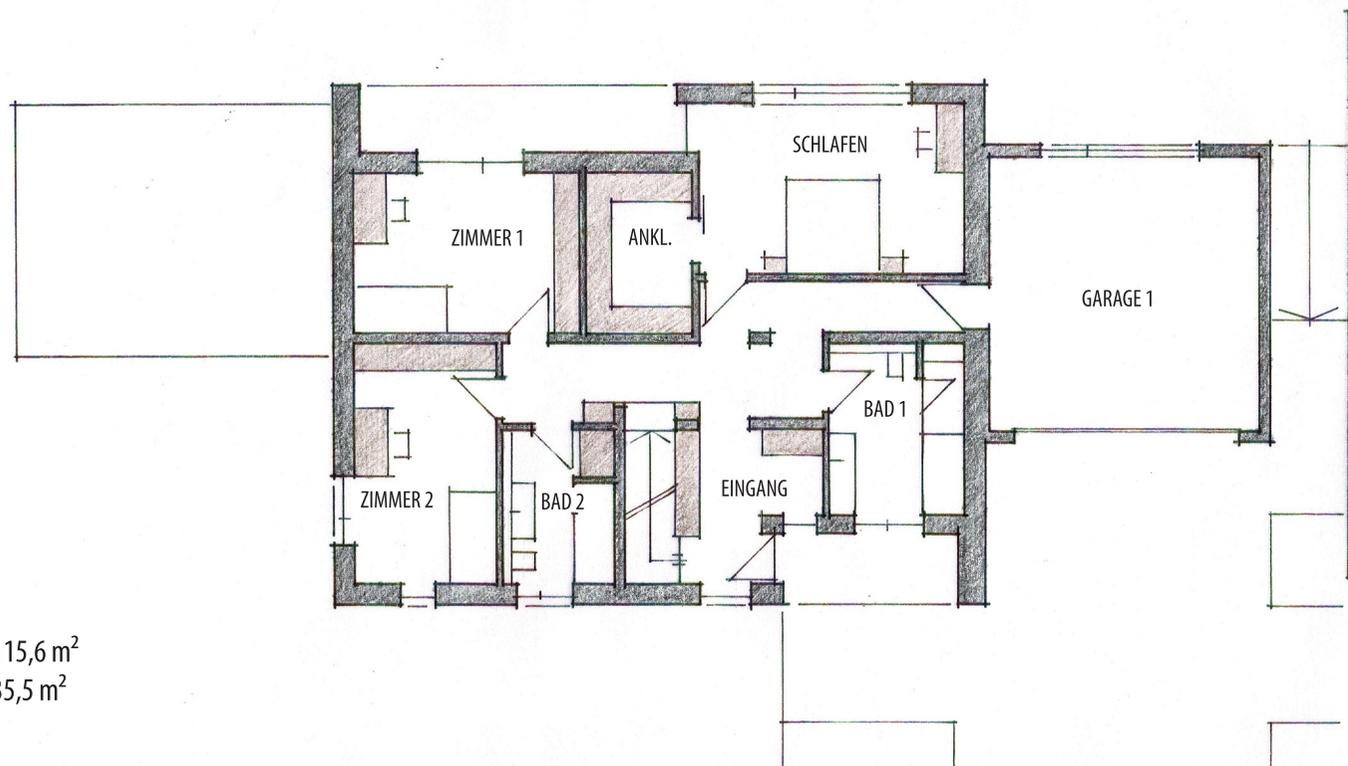
- Hauptwohneinheit im Erdgeschoss und lichtdurchfluteten Obergeschoss auf 235,4 m² mit angebundener Doppelgarage und zusätzlicher Nutzfläche im Untergeschoss.
- Einliegereinheit im Hangbereich des Untergeschosses für eine mögliche Wohnung oder ein Büro unabhängig von außen zugänglich mit 75 m² zuzüglich Terrassenbereich mit 14,5 m². Eine weitere Garage auf der Ebene Untergeschoss könnte dieser Nutzungseinheit zugeordnet werden.

OBJEKTDESCHEIBUNG



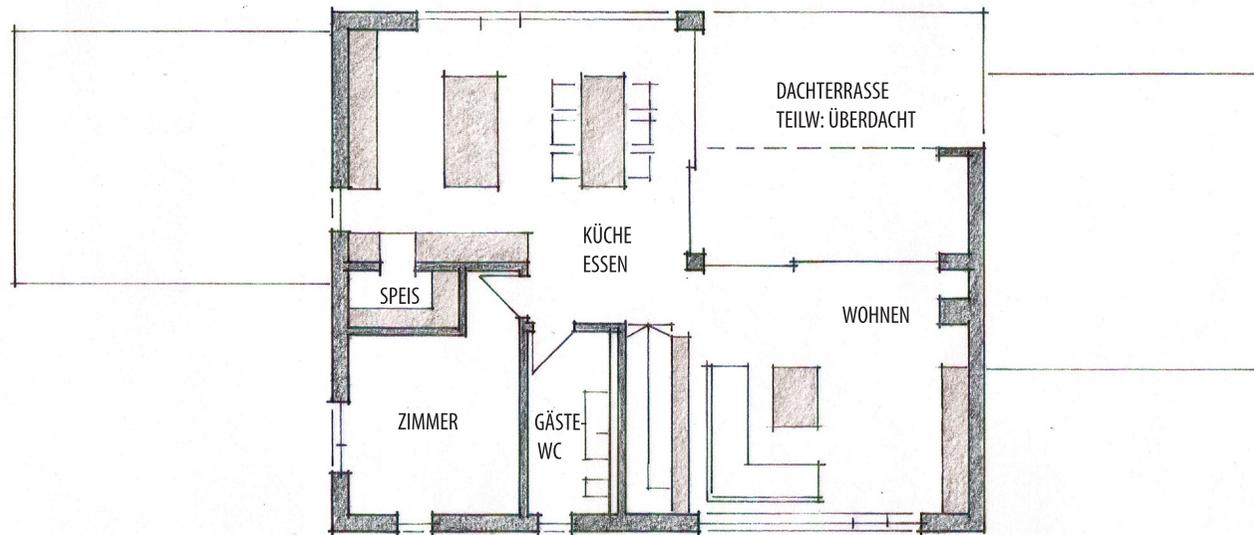
NUTZFLÄCHE WOHNUNG 1 UG:	39,9 m ²
NUTZFLÄCHE LAGER/WERKST.:	30,0 m ²
FLÄCHE EINLIEGEREINHEIT UG:	75,0 m ²
FLÄCHE GARAGE 2:	36,1 m ²

UNTERGESCHOSS



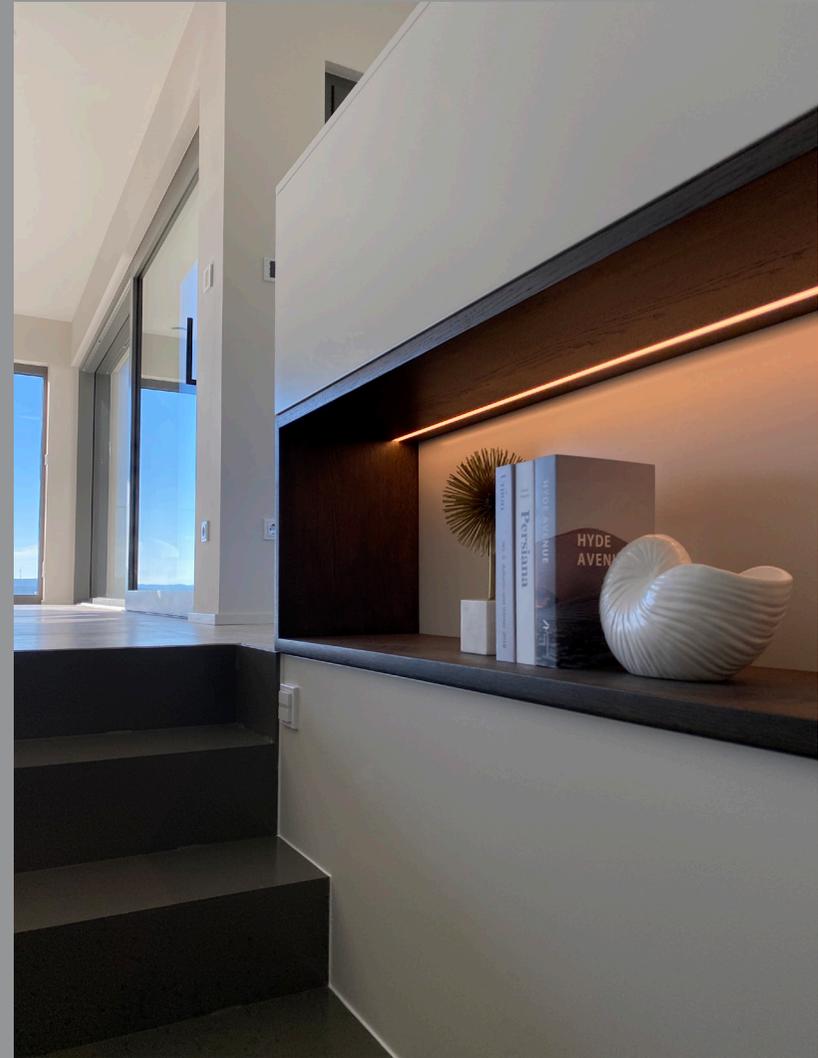
WOHNFLÄCHE EG: 115,6 m²
FLÄCHE GARAGE 1: 35,5 m²

ERDGESCHOSS



WOHNFLÄCHE OG: 119,8 m²

OBERGESCHOSS



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN

Großzügiger Wohnbereich im Obergeschoss mit fließendem Übergang zur geschützt eingezogenen Dachterrasse.

Einbeziehung des herrlichen Panoramablicks im Wohnbereich über die gesamte Region.

Variable Nutzungsmöglichkeit der Zimmer im EG und OG, sowie der Einliegereinheit. Möglichkeit für Wohnen, Büro oder als Wellnessbereich für die Hauptwohnung.

Direkter Zugang von der Garage ins Haus.

Stilvoller, freundlicher und durchdachter Eingangsbereich mit Zugangsmöglichkeit mittels Nummerncode.

ANSPRUCHSVOLLE ARCHITEKTUR

Das Gebäude wird über eine sehr energieeffiziente Luftwärmepumpe beheizt und die Hauptwohnung verfügt über eine zentrale Wohnraumlüftung, die stets für ein hervorragendes Raumklima sorgt.

Die gesamte Elektrik wurde mit KNX-Steuerung versehen, sodass sämtliche Schaltungen entsprechend den Wünschen programmierbar sind.

Im Wohnbereich kann diese über ein großflächiges Touch-Panel bedient werden.

Eine Photovoltaikanlage mit Batterie sorgt für größtmögliche energetische Unabhängigkeit.

Energiesparende und räumlich akzentuierende Beleuchtung.

MODERNE HAUSTECHNIK

Großflächige Verglasungen und Hebeschiebetüren im Obergeschoss in exklusiver Holz-Alukonstruktion.

Alle Fensterelemente mit elektrischen Raffstores.

Einbaumöbel mit hochwertigen Materialien im Bereich der Garderobe, Ankleide, sowie in den Nassräumen. (Bewegliche Ausstattung auf den Bildern nur exemplarisch.)

Exklusive Einbauküche mit Durchgang zum Vorratsraum, Holz-Rückwandverkleidung und hochwertigen Geräten.

Behaglichkeit im Wohnbereich durch einen Kaminofen mit Eckverglasung.

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG



PRO VOBIS IMMOBILIEN GMBH

WITTELSBACHERRING 19

95444 BAYREUTH

+49(921) 76466-35

ZENTRALE@PROVOBIS-IMMO.DE

