

Lust auf Wohnen

EXPOSÉ MAGAZIN

HIMMELKRON

*Wohnen in
ruhiger Lage in reizvoller Umgebung
auf 120 m²*

Ansprechende Architektur

Unverbaubare Fernsicht

*Zwei Bäder, Wintergarten, Schwedenofen
Terrasse, Garage, Garten*



Immobilienmarketing



Terrasse mit Pergola



Ostgiebel



Ihr Fernblick

Grüne Oase in Stadtnähe

Erholung und Entspannung
in absoluter Ruhe





Wintergarten

Schlüsselbrett

Immobilie	Einfamilienhaus
Ort	Himmelkron
Baujahr	1989
Etagen	zwei
Einzug	nach Vereinbarung
Größe	120m², Grundstück 900m²
Sonne	Terrasse, Südausrichtung Wintergarten
Wellness	zwei Bäder, Sauna möglich
Emotion	sonnig, ruhig
Nachbarn	Einfamilienhäuser
Nachbarschaft	freundlich, solide
Parken	Garage, Stellplätze
Highlights	Wintergarten, Aussicht
Bayreuth - City	Auto 15 min
Servicefee	Provision 3% zzgl. Mwst.
K&K Immobilienmarketing	Sonja und Stephan Kopf 09662-421611

Das Haus



„Lust auf Wohnen“

ist hier Programm. Wer möchte nicht die Ruhe und Aussicht der eigenen vier Wände genießen? Hier finden Sie beides.

Ein Haus zum Wohlfühlen für die ganze Familie, ob Single oder mit Kindern, dieses Haus wird allen gerecht.

Schon beim Betreten des Hauses vermittelt die Diele und der schöne Treppenaufgang ein Gefühl von Großzügigkeit. Licht fällt durch eine zweiflüglige Terrassentüre ins Wohnzimmer, ein Schwedenofen sorgt für Gemütlichkeit.

Ein Zimmer im Grünen gefällt?

Der beheizbare Wintergarten ist das ganze Jahr nutzbar.

Schlafzimmer mit Bad?

Das Schlafzimmer im Dachgeschoss hat's.

Benötigen Sie mehr Raum?

Der Keller ist in Wohnraumhöhe ausgebaut und bietet viel Raum für Hobby und Arbeit. Auch der Einbau einer Sauna ist schon vorbereitet.

Ambiente und gemütliche Atmosphäre





Zielgruppe



Ausstattung

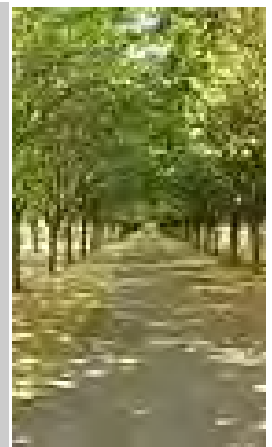
- + Beheizter Wintergarten
- + Hochwertige Böden
- + Großzügiges Bad
- + Gäste WC mit Dusche
- + Schwedenofen
- + Einbauküche
- + Vollholztreppe
- + Saunavorbereitung
- + Ebenerdiger Kellerausgang
- + Außenwand in Niedrigenergie Standard
- + Gedämmtes Dach
- + Gedämmter Keller
- + Terrasse
- + Garage mit Nebeneingang
- + Gepflegter Garten



Himmelkron

Lage

und Verkehr

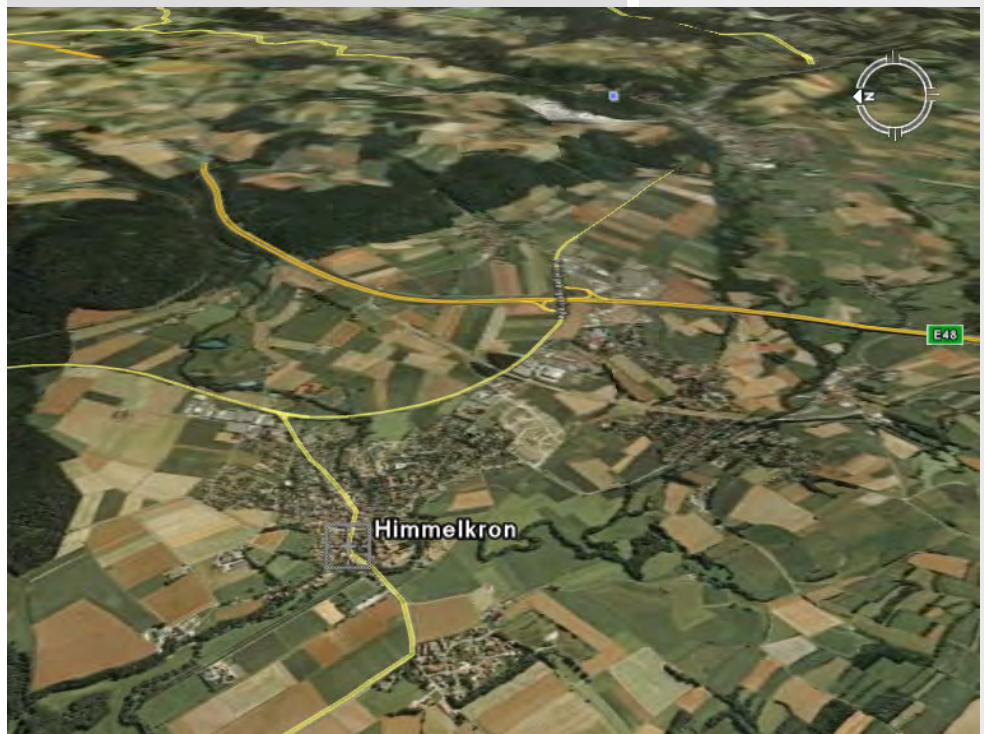


Himmelkron auf einen Blick

3.700 Einwohner in drei Gemeindeteilen (Himmelkron, Lanzendorf, Gössenreuth).

Lage:

Direkt an der Autobahn A 9 (München-Berlin), nahe des Autobahndreiecks Bayreuth/Kulmbach, gekreuzt von der Ost-West-Magistrale B 303. Wenige Autominuten von der Wagner-Stadt Bayreuth und der „Hauptstadt des Bieres“, Kulmbach, entfernt. 45 Minuten zum „Weltkulturerbe“ Bamberg. Mitten zwischen den Urlaubslandschaften Fichtelgebirge, Frankenstein, fränkische Schweiz, Kulmbacher Land, Flughafenanschluss Bindlacher Berg ca. 5 Autominuten, Regionalflughafen Hof-Plauen ca. 1/2 Autostunde und rund 1 Autostunde zum internationalen Flughafen Nürnberg.



Struktur:

Moderne Wohngemeinde mit sehr guter Infrastruktur (Ärzte, Apotheke, Tierklinik, Schulen, Kindergärten, Kinderhort, Schwimmbad, evangelische und katholische Kirche, Museum, Volkshochschule, vielfältiges Sportangebot, Hotels, Gaststätten usw.) Stark expandierende Gewerbegebiete. Größte Behinderteneinrichtung in Oberfranken (Himmelkroner Heime) mit Werkstatt für Behinderte und Fachschule. Rund 1.700 Arbeitsplätze.



Garten



Aussicht



Westgiebel mit Kellereingang

Grundriss Keller

Zimmeraufteilung nach m²

Treppenhaus 2,88m²

Hauswirtschaft 17,26m²

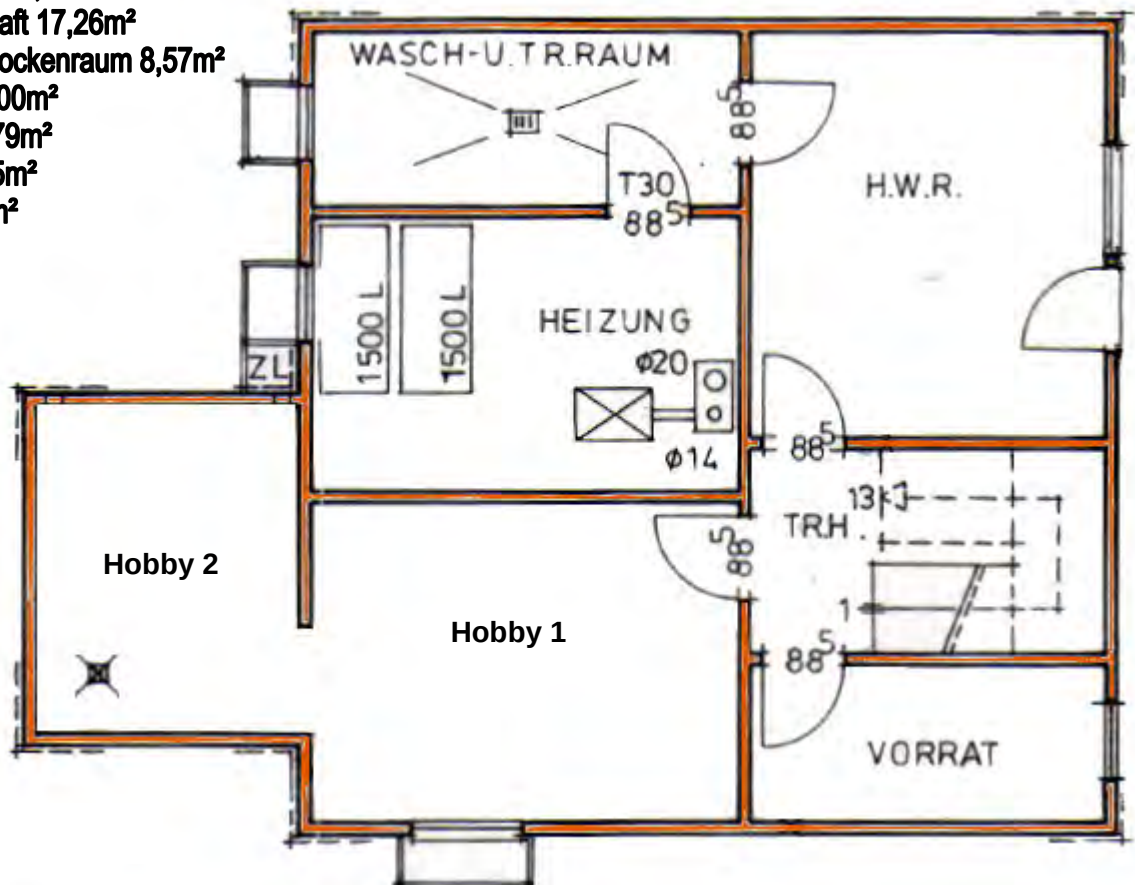
Wasch-u. Trockenraum 8,57m²

Heizung 14,00m²

Hobby1 15,79m²

Hobby2 9,95m²

Vorrat 6,75m²





Küche



Treppenhaus



Wohnzimmer

Grundriss Erdgeschoss

Zimmeraufteilung nach m²

Wohnen 25,43m²

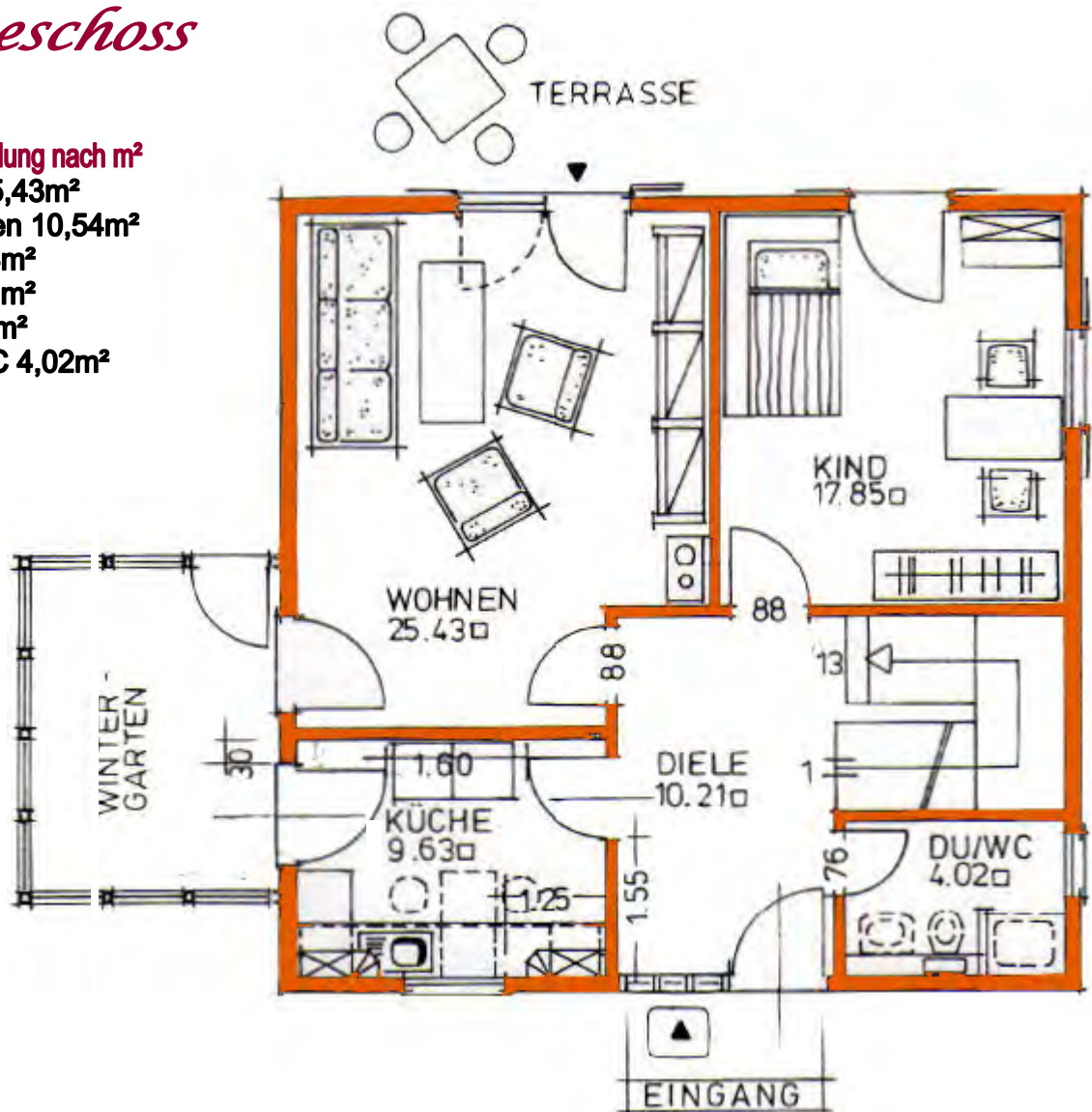
Wintergarten 10,54m²

Küche 9,63m²

Diele 10,21m²

Kind 17,85m²

Dusche/WC 4,02m²





Bad



Kind 2 o. Arbeiten



Schlafzimmer

Grundriss Dachgeschoss

Zimmernaufteilung nach m²

Eltern 19,98m²

Kind2 6,31m²

Bad 12,30m²

Flur 3,30m²

Abst. 1,07m²

