

Lust auf Wohnen

EXPOSÉ MAGAZIN

VOR DEN TOREN BAYREUTHS

*Wohnen in
ruhiger Lage in reizvoller Umgebung
auf 185 m²*

Lichtdurchflutete Architektur

Sonnige Ortsrandlage mit Aussicht

*Kachelofen, Terrasse, Garage, Garten,
Einliegerwohnung 41m²*



Westseite mit Terrasse



Südgiebel



Ihr Fernblick

Grüne Oase in Stadtnähe

**Erholung und Entspannung
in absoluter Ruhe**





Blick von der Galerie

Schlüsselbrett

Immobilie	Einfamilienhaus
Ort	Neunkirchen a. Main
Baujahr	1998
Etagen	zwei
Einzug	nach Vereinbarung
Größe	160m², Grundstück 996m²
Sonne	Terrasse, Südausrichtung, lichtdurchflutet
Wellness	zwei Bäder, Sauna möglich
Emotion	sonnig, ruhig
Nachbarn	Einfamilienhäuser
Nachbarschaft	freundlich, bodenständig
Parken	Garage, Stellplätze
Highlights	Galerie, Garten, Aussicht
Bayreuth - City	6 km, Auto 9 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 mit Aussicht, in Stadtnähe 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 den großzügig verglasten Südgiebel auf die Galerie. Ein Kachelofen sorgt im Wohnzimmer für Gemütlichkeit.

Im Dachgeschoss erwarten einen zwei große Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und ein geräumiges Bad. Die Galerie und die Schlafzimmer sind mit Parkett in warmen Tönen ausgestattet.

Im Kellergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung, die auch als zusätzlicher Wohnraum für größere Familien genutzt werden kann.

Ambiente und lichtdurchflutete Atmosphäre



Zielgruppe



Ausstattung

- + Erdgeschoss und Keller
gefliest
- + Parkett im Dachgeschoss
- + Elektrischbetriebene Rollos
- + Großzügiges Bad
- + Gäste WC
- + Arbeitszimmer
- + Kachelofen
- + Zwei Einbauküchen
- + Vollholztreppe
- + Galerie
- + Saunavorbereitung
- + Kellerabgang von außen
- + Außenwand in Niedrigenergie
Bauweise (YTONG 37,5 cm)
- + Gedämmtes Dach
- + Gedämmter Keller
- + Moderne Gasheizung
- + Brauchwassererwärmung
solarunterstützt
- + Terrasse
- + Einliegerwohnung
- + Garage mit Nebeneingang
- + Gepflegter Garten



Lage und Verkehr



Neunkirchen am Main auf einen Blick

Der Ort Neunkirchen am Main gehört zur Gemeinde Weidenberg, die Gemeinde zählt ca. 6000 Einwohner in 52 Ortsteilen. Die Gemeinde ist damit drittgrößte Gemeinde im Landkreis Bayreuth.

Lage:

Über die B22n ist die Autobahn A 9 (München-Berlin), Anschlussstelle Bayreuth-Süd in nur fünf Minuten erreichbar. Neuenkirchen ist nur wenige Autominuten von der Wagner-Stadt Bayreuth entfernt, gelegen mitten zwischen den Urlaubslandschaften Fichtelgebirge, und fränkische Schweiz. Bayreuth ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Bis zum Flughafenanschluss Bindlacher Berg sind es ca. 15 Autominuten, zum Regionalflyhafen Hof-Plauen ca. 1/2 Autostunde und rund 1 Autostunde zum internationalen Flughafen Nürnberg.

Struktur:

Ländlich strukturierte Wohngemeinde, mit Kindergarten in ruhiger und doch stadtnaher Lage. Grund- und Hauptschule befinden sich in Weidenberg. Eine Vielzahl von weiterführenden Schulen bis hin zur Universität befinden sich in Bayreuth.

Versorgung:

Alle Versorgungseinrichtungen, wie Ärzte, Krankenhäuser, Apotheken und Geschäfte befinden sich in der Bezirkshauptstadt Bayreuth.





Bad Einlieger



Wohnen Einlieger

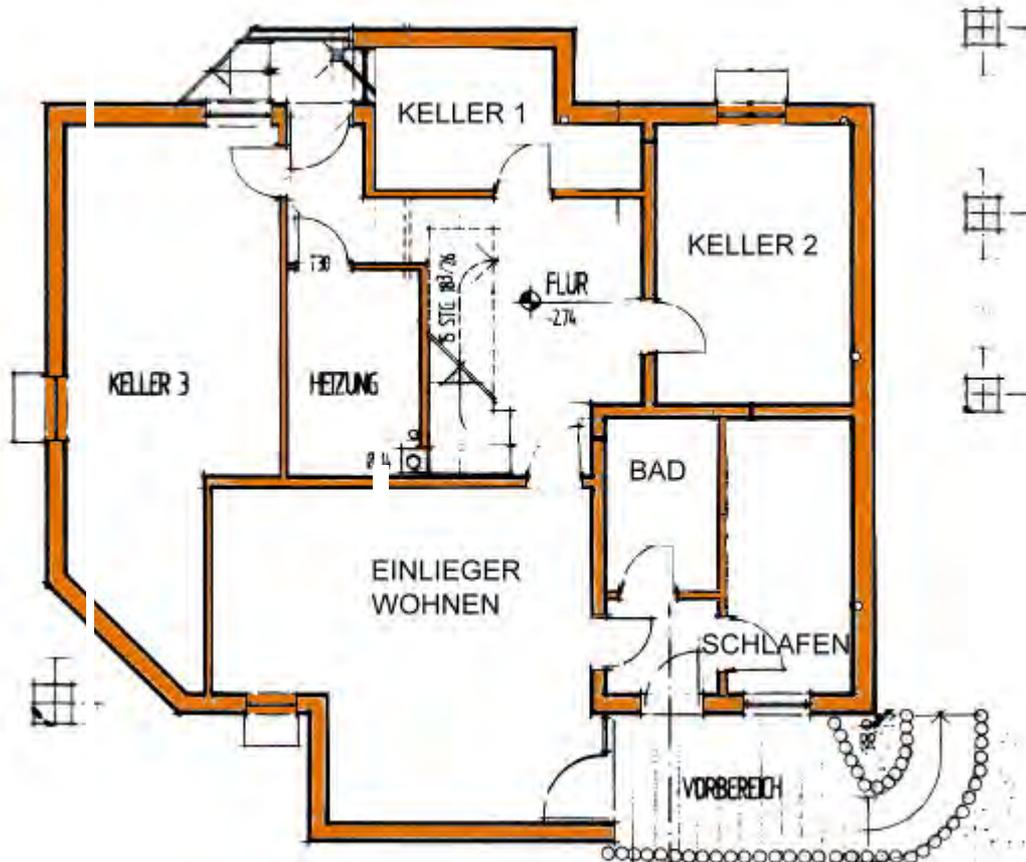


Küche Einlieger

*Grundriss
Keller*

Zimmeraufteilung nach m²

- Flur 16,17m²
- Keller 1 6,60m²
- Keller 2 12,44m²
- Keller 3 22,08m²
- Heizung 5,96m²
- Einlieger: Wohnen 25,29m²
- Einlieger: Bad 3,75m²
- Einlieger: Flur 2,45m²
- Einlieger: Schlafen 9,45m²





Wohnen / Essen

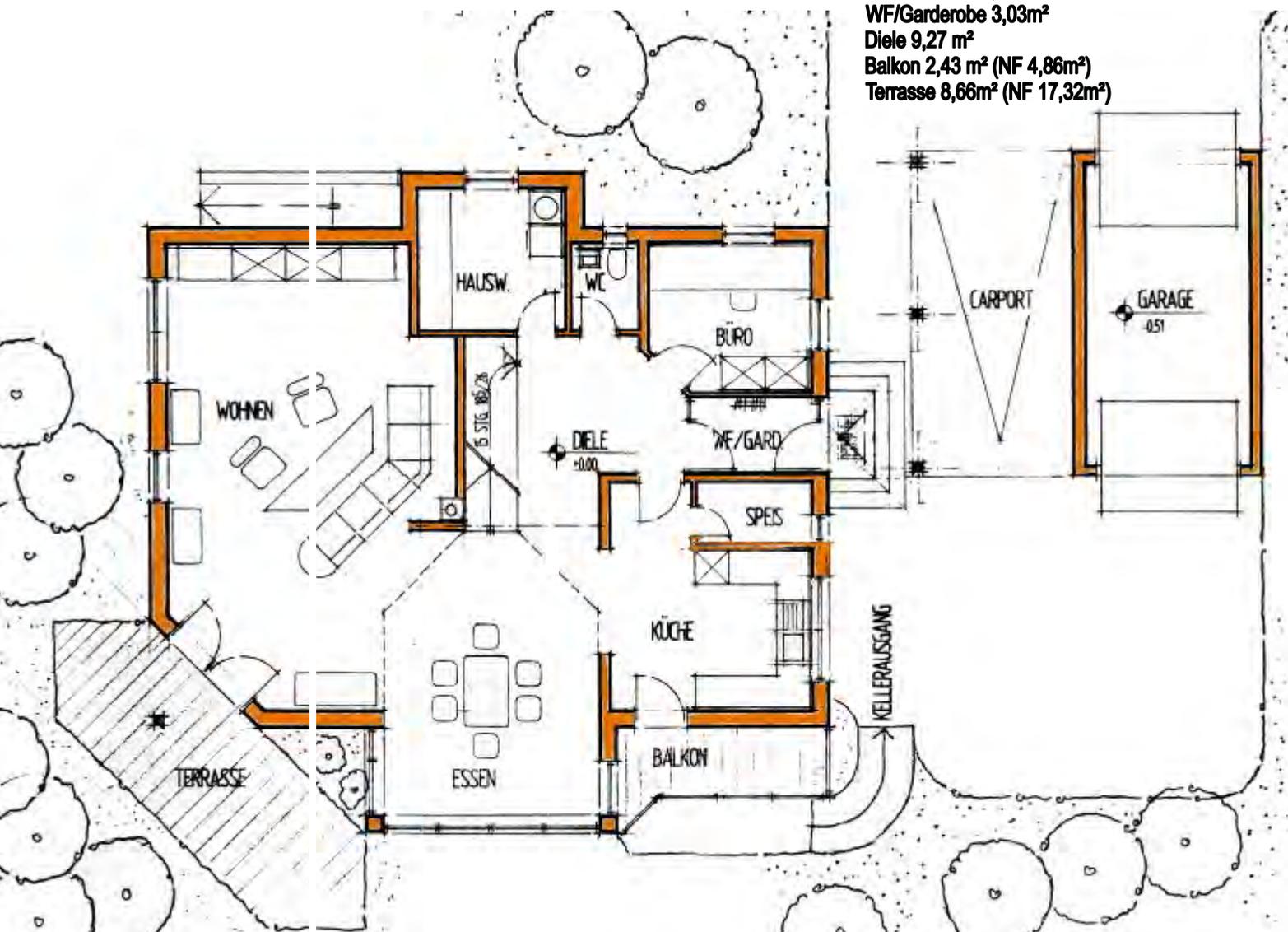


Küche

Grundriss Erdgeschoss

Zimmeraufteilung nach m²

- Wohnen 38,17m²
- Essen 19,97m²
- Küche 12,80m²
- Speis 2,35m²
- Hausw. 7,05m²
- WC 1,80m²
- Büro/Arbeiten 7,75m²
- WF/Garderobe 3,03m²
- Diele 9,27 m²
- Balkon 2,43 m² (NF 4,86m²)
- Terrasse 8,66m² (NF 17,32m²)





Bad



Kind 2 o. Arbeiten



Galerie

Grundriss Dachgeschoss

Zimmeraufteilung nach m²

Schlafen 14,46m²
 Kind 1 10,39m²
 Kind 2 15,58m²
 Bad/WC 9,46m²
 Galerie 22,82m²

