

Neubau — moderne Doppelhaushälfte Emtmannsberg bei Bayreuth

95444 Bayreuth, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 00355-Hg-A2



Wohnfläche ca.: **119 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **492.000 EUR**



Neubau — moderne Doppelhaushälfte Emtmannsberg bei Bayreuth

Objekt ID	00355-Hg-A2
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	95444 Bayreuth
Etage	2
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	119 m²
Grundstück ca.	267,60 m²
Nutzfläche ca.	16 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Erschließung	vollerschlossen
Stellplätze gesamt	2
Stellplatz	11.000 EUR (Anzahl: 1)
Garage	23.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Garage, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Neubau, Tageslichtbad
Käuferprovision	PROVISIONSFREI
Kaufpreis	492.000 EUR



Objektbeschreibung

Das moderne Doppelhaus vereint souverän zeitgemäßes Design mit nachhaltiger Bauweise. Es besticht durch seine klare Linienführung, ergänzt um ein klassisches Walmdach, was dem Objekt einen Hauch von Tradition verleiht. Die südliche Ausrichtung sorgt für optimale Lichtverhältnisse und Energieeffizienz.

Die Doppelhaushälften werden nach KfW 55 oder auf Sonderwunsch gegen Aufpreis nach dem anspruchsvollen KfW 40 Standard errichtet und sind mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) ausgezeichnet. Diese Kombination stellt es an die Spitze der aktuellen Anforderungen nach Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Einen besonderen Reiz stellt die großzügige Fensterfront an der Südseite des Hauses dar, die ein Maximum an natürlichem Licht in die Wohnräume bringt. Dies sorgt für eine warme und einladende Atmosphäre und optimiert zudem die Wärmegewinnung aus Sonnenlicht, was die Energieeffizienz des Hauses noch weiter steigert.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet großzügige Wohn- und Essbereiche, komfortable Schlafzimmer und moderne Bäder. Die Verwendung von hochwertigen, sowie nachhaltigen Materialien garantiert eine außergewöhnliche Langlebigkeit des Hauses.

Ausstattung

- Luft- Wasser- Wärmepumpe mit integrierter Lüftungsanlage und Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung
- Gäste WC
- Bad mit Badewanne
- 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster
- Rolladen elektrisch betrieben
- Fliesen in Bad und Gäste WC
- etc.

Sonstiges

BIS ZU 340.000 EUR zinsgünstiger KfW Kredit!

Die KfW Bank fördert die Bauweise KfW 40 mit QNG-Zertifikat im Rahmen des KfW Programms 297 mit einem zinsgünstigen Kredit von bis zu 100.000 EUR. Zusätzlich wird die Bauausführung KfW 40 auch im Rahmen der Förderung Wohneigentum für Familien unter dem Programm 300 mit bis zu 240.000 EUR Kredit gefördert.

Informationen über die zu erfüllenden Voraussetzungen, Konditionen und Antragsverfahren entnehmen Sie bitte direkt auf der Seite der KfW; www.kfw.de/.



Lage

Der Neubau des Objektes befindet sich in der Höhgasse in 95517 Emtmannsberg bei Bayreuth, unmittelbar angrenzend an den Stadtteil Wolfsbach.

Die hohe Lebensqualität in landschaftlich schöner Lage und die gute Verkehrsanbindung zur nahegelegenen Stadt Bayreuth, machen Emtmannsberg zur perfekten Wohnlage für das eigene Zuhause. Familien sind hier herzlich willkommen, die das ländliche Leben bevorzugen, ohne auf den vermeintlichen Komfort einer mittelgroßen Stadt wie Bayreuth verzichten zu wollen.

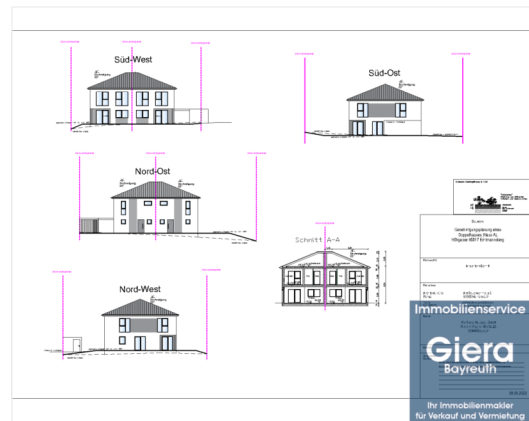
Naturfreunde und sportbegeisterte Outdooraktivisten werden die unmittelbare Nähe zu Wäldern und Wanderwegen sehr zu schätzen wissen.

Für Familien oder Paare ist die ruhige und friedliche Lage der perfekte Ort für Ihr neues Zuhause.





Muster



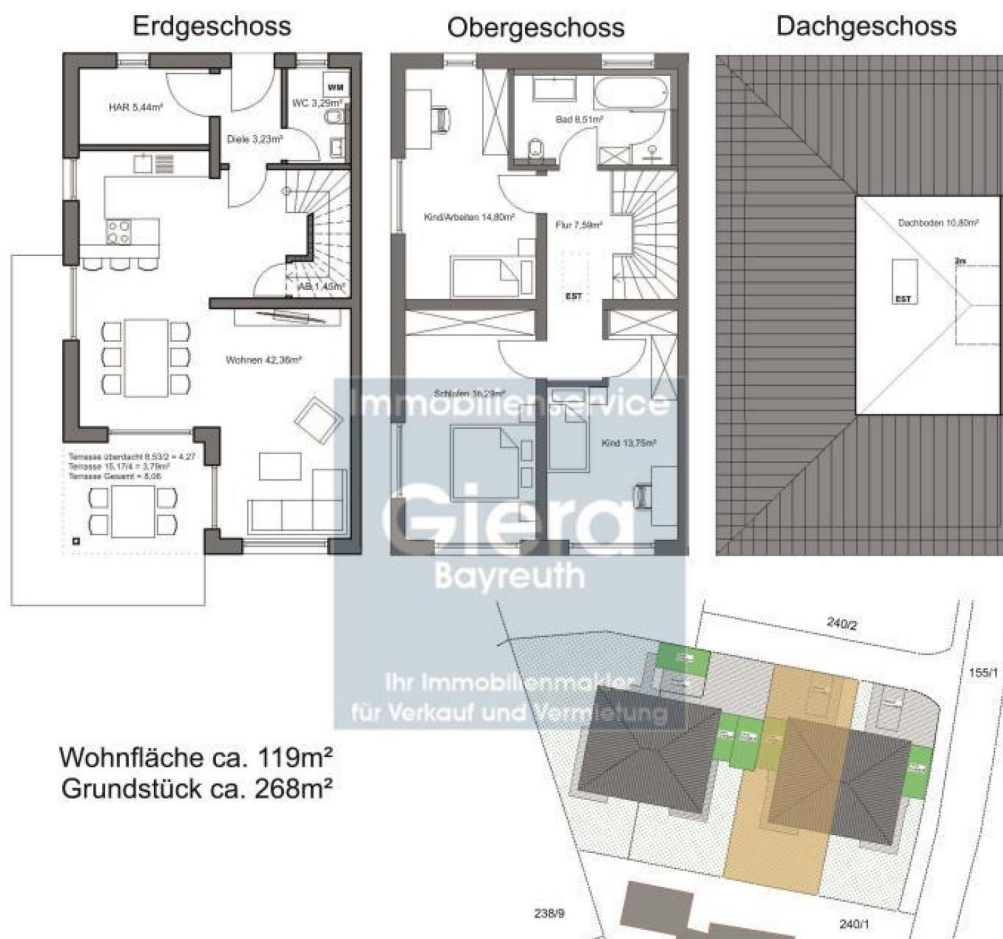
Ansichten



Grundriss

Grundriss A2

Neubau DHH: Einheit A2



Diele	3,23 m²	Flur	7,59 m²
HAR	5,44 m²	Bad	8,51 m²
WC	3,29 m²	Kind / Arbeiten	14,80 m²
AB	1,45 m²	Schlafen	16,29 m²
Wohnen	42,36 m²	Kind	13,75 m²
Terrasse	8,06 m²	Dachboden	10,80 m²

