

Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

# Traumhaus

Objektnummer: 25214001



KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.200 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Auf einen Blick

Objektnummer	25214001	Kaufpreis	798.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2019	Zustand der Immobilie	neuwertig
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	26.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.03.2031	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Die Immobilie



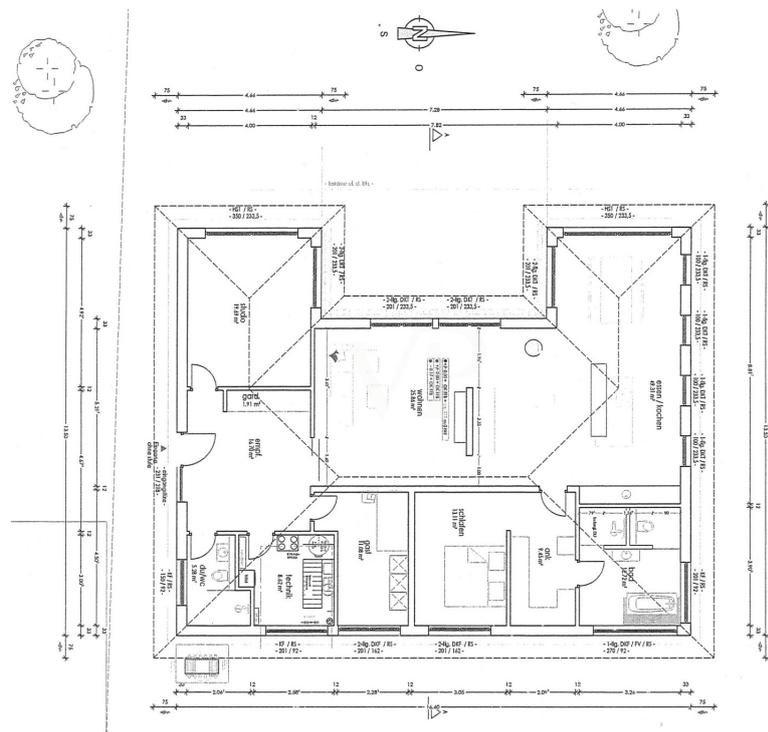
Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels**

## Ein erster Eindruck

In einer idyllisch-ländlichen Lage befindet sich dieses junge Anwesen.

Die Stilvolle Eleganz und offene Wohnraumgestaltung des Bungalows werden Sie begeistern.

Zwei Schlafzimmer haben das Badezimmer ensuite. Bei einem grenzt ein geräumiges Ankleidezimmer an.

Bodentiefe Fenster und die Deckenhöhe von ca. 2,70 m vermitteln ein großzügiges Raumgefühl und einen hohen Wohnkomfort.

Genießen Sie Ihre grüne Oase und verbringen entspannte Stunden auf der sonnigen Terrasse.

Die Highlights:

- \* offene Wohnraumgestaltung
- \* großzügige, bodentiefe Fenster
- \* Raffstores an nahezu allen Fenstern
- \* hochwertige Bodenbeläge
- \* großzügige Deckenhöhe (ca. 2,70 m)
- \* schicke Einbauküche mit Kochinsel
- \* luxuriöse Sanitärausstattung, zwei Badezimmer
- \* Gästetoilette
- \* zwei bis drei Schlafzimmer
- \* Büro / Gästezimmer
- \* verglaster Kamin
- \* barrierefreier Wohnraum
- \* Stauraum im Dachboden
- \* Fußbodenheizung
- \* PV-Anlage mit Speicherbatterie
- \* KfW-Effizienzhaus 55
- \* Luft-Wärme-Pumpe mit Kühlfunktion
- \* Doppelgarage
- \* Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
- \* großzügiges Grundstück mit eleganter Gartengestaltung
- \* phantastischer Fernblick

**Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Ortsteil von Hochstadt am Main.

Hochstadt am Main liegt im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken, zwischen Lichtenfels, Kronach, Kulmbach und Coburg. Sie gehört zum Landkreis Lichtenfels.

Die Gemeinde ist über die Bundesstraßen B289 bzw. 173/303 erschlossen.

Es sind ein Allgemeinarzt, Apotheken und soziale Dienste vorhanden.

Zahlreiche Einkaufsmärkte in den angrenzenden Gemeinden ermöglichen eine gute lokale Versorgung.

Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 26.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander J. N. Petrich

---

Judengasse 18, 96450 Coburg

Tel.: +49 9561 - 79 53 83 0

E-Mail: [coburg@von-poll.com](mailto:coburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)