



## 96175 Pettstadt

# Einladendes, harmonisch konzipiertes Familienhaus in Pettstadt



**749.000 €**

Kaufpreis

**166 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**872 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Claudia Rudolph

Tel.: 09112477500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	166 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	872 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	2006
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	749.000 €
Aussen-Courtage	2,98 % incl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.03.2035
Baujahr (Haus)	2006
Energieverbrauchskennwert	61.40
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Befuerung

Holz	✓
Solar	✓

### Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Holzständerbauweise, KfW-Energiesparhaus 60
- Keller gemauert, raumhoch
- Pelletheizung, 4 Tonnen Pelletvorrat
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Entkalkungsanlage
- EG teilweise Fußbodenheizung, sowie im Bad DG
- EG Eichendielen
- DG Seekieferdielen
- Holzofen im Bereich Essen/Wohnen (1/2 Jahr alt)
- Doppelcarport mit anschließender Werkstatt
- liebevoll angelegter Garten mit Gartenhaus
- Bewässerung mit Tropfschlauch, Gartenwasserzähler
- Nasszelle im Keller
- 2016 neuer Außenanstrich, Veranda und Terrasse
- OHNE Küche

Zur Info: Die Terrasse, die überdachte Veranda sowie der Raum im Keller wurden nicht in der angegebenen Wohnfläche berücksichtigt.



## Beschreibung

Schon beim Betreten des Hauses erkennt man die Liebe zum Detail und die stimmige Konzeption des Hauses.

Im geräumigen Eingangsbereich gibt es reichlich Platz für eine große Garderobe, es ist ein Gäste-WC mit Dusche, sowie ein Gästezimmer/Büro im EG vorhanden. Ein Highlight der Immobilie ist der ca. 45 m<sup>2</sup> große und offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die großen, lichtdurchfluteten Fensterfronten ermöglichen einen traumhaften Blick in den nach Süden ausgerichteten Garten. Die direkt angrenzende Terrasse, Süd/West Ausrichtung, ist im Sommer eine ideale Erweiterung des Wohnbereiches.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer, sowie ein großes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche. Die beiden Kinderzimmer sind nach Süden ausgerichtet. Mit einer Treppe in den Spitzboden werden die beiden Zimmer jeweils um einen gemütlichen Rückzugsort erweitert.

Der großzügige Keller des Hauses ist raumhoch und bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem klassischen HWR mit Waschmaschinenanschluss, einem Vorratskeller, dem Heizungskeller und einem weiteren Raum (Gast/Büro) mit Lichthof wäre genug Platz für den Einbau einer Sauna. Ein Bad mit bodengleicher Dusche ist bereits vorhanden.

Ein Doppelcarport mit angrenzender kleiner Werkstatt sowie ein Gartenhaus im Charakter des Haupthauses runden die Außenanlagen stilvoll ab.

Haben wir Ihr Interesse an dieser hochwertigen Immobilie geweckt? Dann schicken Sie uns noch heute Ihre Anfrage und wir senden Ihnen gerne ein ausführliches Exposé zu.

Wir weisen Sie höflich darauf hin, dass Besichtigungen nur mit einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung vereinbart werden.

## Lage

Die Gemeinde Pettstadt liegt im Regierungsbezirk Oberfranken ca. zehn Kilometer südlich von Bamberg an der Mündung der Rauhen Ebrach in die Regnitz und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Nördlich des Ortes liegen die Waldschutzgebiete Wolfsruhe und Wasserwand.

Pettstadt ist durch die Linie 918 an den Stadtbusverkehr nach Bamberg angeschlossen. Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt in südöstlicher Richtung über die Staatsstraße BA 21 zur B 505, zur A 3 sowie zur A 73 und A 70.

Die Gemeinde bietet verschiedene Kindergärten, eine Kinderkrippe sowie eine Schulkindbetreuung an.

Ein abwechslungsreiches Vereinsleben, ausgeschilderte Wanderwege und Radtouren bieten attraktive Freizeitmöglichkeiten.







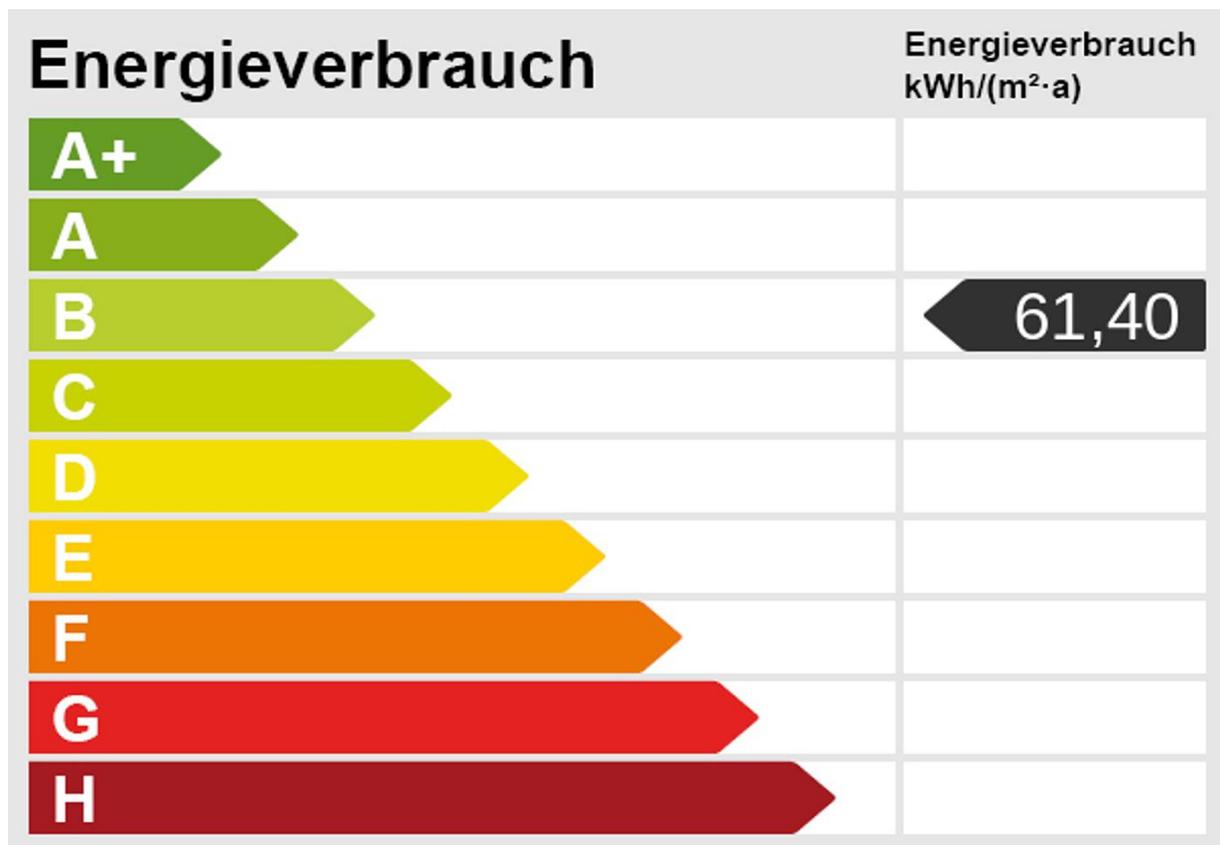














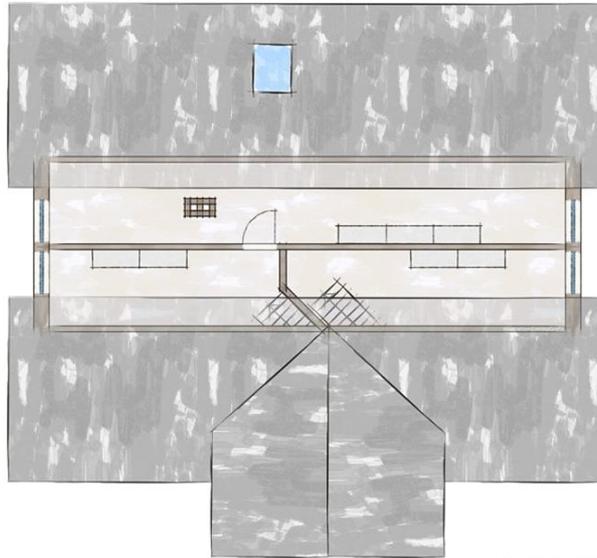
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposplan, nicht maßstäblich