

## Einfamilienhaus in Marktleugast / Marienweiher

**Auch für größere Familien ideal!**

JAKOB Immobilien



Objekt-Nr. 3098

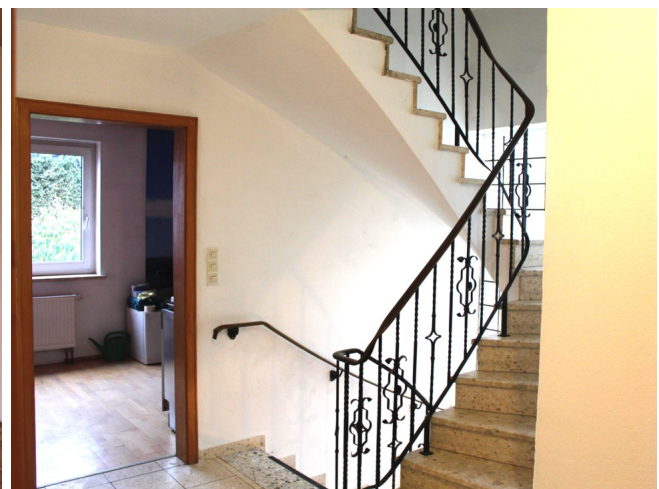
### Einfamilienhaus

Verkauf: **200.000 €**

Ansprechpartner:  
Edgar Jakob  
Telefon: 09221 8230930

95352 Marktleugast / Marienweiher  
Bayern

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	622,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienwohnhaus mit Ausbaupotential!

Dieses Haus wurde auf einem, nach Norden hin abfallenden, Grundstück errichtet. Durch die Anordnung konnten im Untergeschoss - neben den Funktionsräumen - auch helle Schlafräume über die gesamte Breite des Hauses und eine Terrasse geschaffen werden. Dadurch ist Platz für die ganze Familie, mit einer aktuellen Wohnfläche von ca.

145 m<sup>2</sup>, im EG und UG, entstanden.

Der Haupteingang zu diesem Haus, führt über einige Treppenstufen zum etwas höher liegenden Erdgeschoss.

Hier führt der Weg über den Windfang und den Flur zu den einzelnen Zimmern in dieser Etage. Neben der Küche befinden sich hier der nahezu riesige lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt, mit den Ausgängen zum großen Balkon. Zwei zusätzliche Schornsteine ermöglichen es, dass im Wohn- oder im Essbereich ein Schwedenofen o. ä. installiert werden könnte. Weiterhin befinden sich auf dieser Etage ein Gästezimmer, eine kleine Garderobe und die Gästetoilette.

Eine Betontreppe führt jeweils zum Untergeschoss und zum, noch ausbaubaren, Dachgeschoss.

Die weiteren Zimmer zur Hauptwohnung befinden sich im Untergeschoss mit dem Ausgang zur Terrasse. Hier sind 2 Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer vorhanden. Daneben gibt es noch ein großes, modernes Badezimmer, eine Waschküche mit Ausgang zum Garten und einen Kellerraum (mit der Heizung und den Öltanks). Die Heizung wurde im Jahr 2003 erneuert.

Mit dem Ausbau des Dachgeschosses wurde in den letzten Jahren bereits begonnen. Zwischenwände wurden eingezogen, Leitungen für Wasser, Abwasser, Heizung und Elektro sind installiert und die Dachdämmung ist angefangen.

Ein großer Teil, des zum Ausbau notwendigen Materials, ist bereits vorhanden.

Auf dem Grundstück wurde, entgegen der ursprünglichen Planung, keine Garage errichtet. Allerdings sind 2 PKW-Stellplätze angelegt.

Das Haus wurde auf einem Erbbaugrundstück der Pfarrpfündestiftung und Kirchenstiftung Marienweiher errichtet.

Unsere Nachfrage bei diesen Einrichtungen hat ergeben, dass das Grundstück zu einem geringen Preis abgelöst werden kann und damit in das Eigentum des neuen Besitzers übergehen kann.

Der Ablösebetrag für das Grundstück ist bereits festgesetzt und sollte beim Kauf des Hauses auch gleich mit abgelöst werden.

## Ausstattung

-Außenwände in Massivbauweise (vermutlich Hochlochziegel)

-Decken in Massivbauweise (Beton)

-Zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl mit Kunstschiefer eingedeckt

- Überdachter Balkon über die gesamte Hauslänge mit ca. 150 cm breite
- Kunststofffenster aus dem Jahr 2004 mit 2-fach Isoverglasung
- Ölzentralheizung 2004 erneuert mit modernen Öltanks (Tank im Tank)
- Betontreppe vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss mit Terrazzoplatten belegt
- Weitere Kaminanschlüsse für Kachelofen usw. vorhanden
- Badezimmer im Unterschoss, zeitgemäß und modern
- moderne Einbauküche
- große überdachte Terrasse im Untergeschoss
- Ausgang von der Waschküche zum Garten
- 2 PKW-Stellplätze gepflastert
- pflegeleicht angelegter Garten

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Einbauküche, Kamin

**Sonstiges**

Für weitere Auskünfte und einen Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Rufen Sie an! Telefon: 09221 8230930 oder 0170 854 3333

oder schreiben Sie uns eine Email an: [edgar.jakob@jakobimmo.de](mailto:edgar.jakob@jakobimmo.de)

Weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage: [www.jakobimmo.de](http://www.jakobimmo.de)

Besuchen Sie uns auch auf: [www.facebook.com/JakobImmo](http://www.facebook.com/JakobImmo)

Wir beraten Sie auch gerne in unseren Büroräumen, Buchbindergasse 6, in 95326 Kulmbach.

Rufen Sie an und vereinbaren Sie einen Termin!

**Lage**

Die Gemeinde Marktleugast mit ihren Gemeindeteilen verfügt über eine intakte Infrastruktur. Alles was zum täglichen Leben benötigt wird ist am Hauptort erhältlich. Grund-und Hauptschule, Ärzte, Apotheken, Banken und alles was das Leben sonst noch erleichtert, ist hier zu finden.

Marktleugast mit seinen Ortsteilen, im schönen Frankenwald, bietet seinen Bewohnern und Gästen eine reizvolle und abwechslungsreiche Landschaft an. Durch die örtlichen Vereine steht ein reichhaltiges Programm an Freizeitaktivitäten und sportlicher Betätigung zur Verfügung. Die Palette reicht über Fußball, Handball, Gymnastik und Ringen bis zum Schießen, Angeln, Modellflug, Schach und Wandern.

Als Sehenswürdigkeit kann besonders die katholische Pfarr- und Wallfahrtsbasilika "Mariä Heimsuchung" in Marienweiher mit prunkvoller Innenausstattung empfohlen werden. Marienweiher ist einer der ältesten Wallfahrtsorte in Deutschland und wird jährlich von vielen Gläubigen besucht.

Durch rechtzeitige Ansiedlung von Industrie, Handel und Gewerbe, hauptsächlich aus der Textilbranche, später auch anderen Wirtschaftszweigen, konnte Marktleugast seine ursprüngliche Monostruktur entscheidend verbessern. Viele Bürger finden heute in Marktleugast und seinen Ortsteilen Arbeit und Brot.

**Infrastruktur:**

Grundschule

**Courtage**

3,57 % einschließlich ges. MwSt. vom Käufer zu zahlen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	290,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



EG Wohnen



# Exposé - Galerie



EG Wohnen



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



# Exposé - Galerie



UG Zimmer



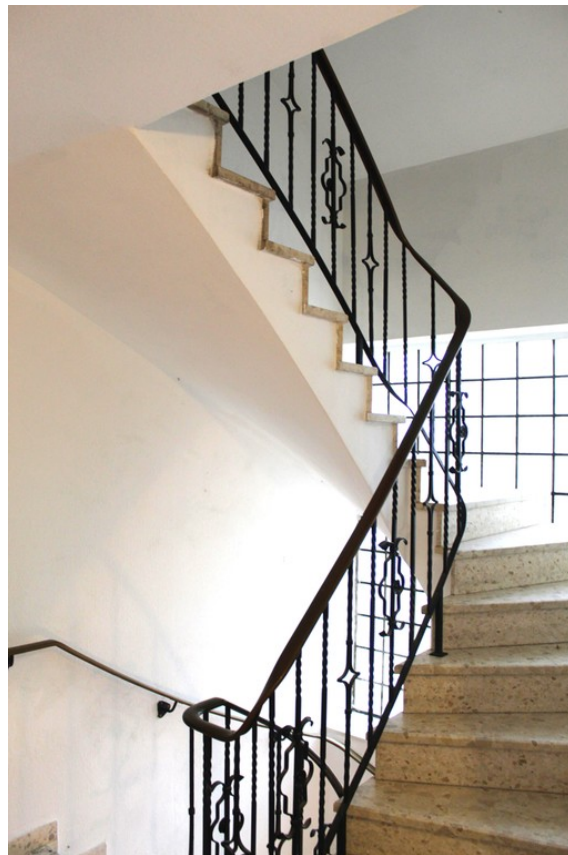
Eingangsbereich



# Exposé - Galerie

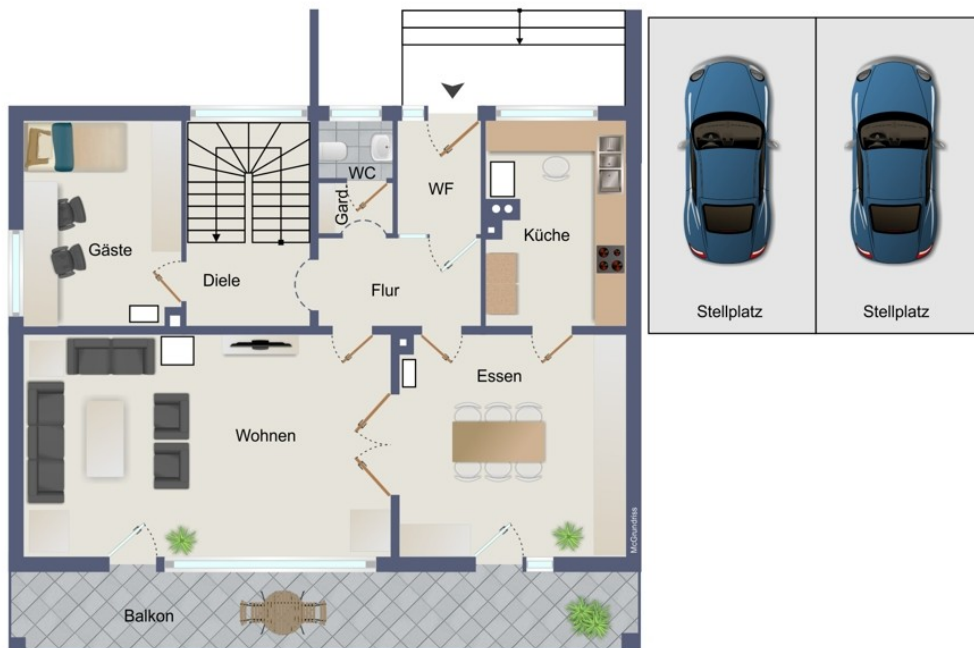


Terrassenansicht

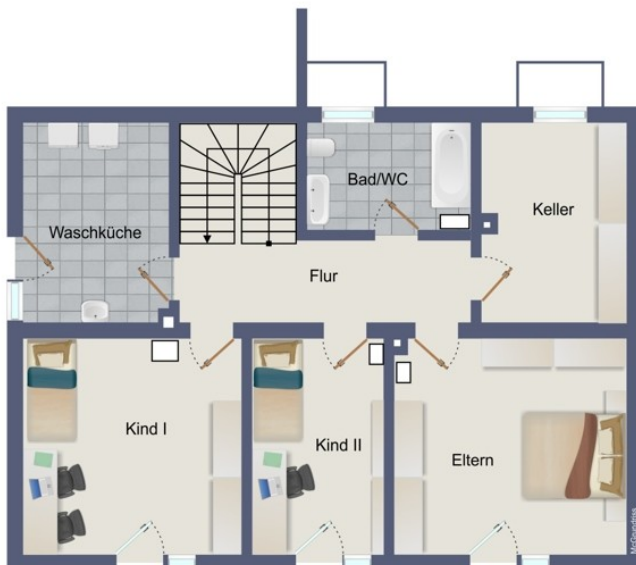


EG Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Untergeschoss