



## 96110 Scheßlitz

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit schönem Garten in Scheßlitz OT Wiesengiech



**337.000 €**

Kaufpreis

**123,69 m<sup>2</sup>** **773 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg - Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Michael Lorber

Tel.: 0951 862-344

[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123,69 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	773 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.09.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1978
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	118.80
Primär-Energieträger	OEL

### Preise & Kosten

Kaufpreis	337.000 €
Kaufpreis / qm	2.724,55 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Fertigteilbauweise	✓
--------------------	---



## Beschreibung

Dieses im Jahr 1978 errichtete und voll unterkellerte Streif-Fertighaus befindet sich auf einem 773 m<sup>2</sup> großen, ebenen Grundstück. Im schönen gepflegten Nutz- und Ziergarten finden Sie ein beheizbares Gewächshaus, einen Geräteschuppen sowie einen praktischen Brunnen für die Bewässerung der Pflanzen. Die Terrasse liegt etwas erhöht und ist über einige Treppenstufen zu erreichen. Sie erstreckt sich über die gesamte Hausbreite.

Das Haus befindet sich zum Großteil im Ursprungsbaujahr. Modernisiert wurden die Holzdecken, ebenso wurden im Erdgeschoss elektrische Rollläden eingebaut.

Sie erreichen die Eingangstüre über einige Treppenstufen. Vom Windfang aus gelangen Sie in den praktischen Abstellraum. Außerdem führt eine Holzterrasse ins Obergeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Tageslichtbad mit Wanne, ein kleineres Kinderzimmer sowie das Schlafzimmer und Wohn- Esszimmer, von den beiden letztgenannten haben Sie jeweils Zugang auf die Terrasse. Die Einbauküche ist noch im Baujahreszustand, wurde in den letzten Jahre jedoch durch ein neues Cerankochfeld, einen Backofen sowie einen Gefrierschrank modernisiert. Die Kücheneinbauten sowie weitere noch vorhandene Möbelierung/Werkstattausstattung können auf Wunsch übernommen werden oder werden vom Eigentümer entfernt.

Im Obergeschoss finden Sie noch zwei weitere Wohn-/Schlafräume, die Sie ganz nach Ihren Wünschen nutzen können. Ob als Kinderzimmer für die größere Familie oder um Arbeiten und Wohnen unter einem Dach zu verbinden. Praktisch - auch in diesem Geschoss findet sich ein Tageslichtbad mit Wanne.

Beheizt wird das Objekt über eine im Jahr 2002 eingebaute Öl-Zentralheizung. Die zwei im Keller befindlichen Öltanks fassen rund 6000 Liter. Neben dem Heizraum gibt es noch drei weitere Kellerräume.

Des Weiteren zählt zum Anwesen eine Garage mit Grube, die sich praktischerweise mit einer Fernbedienung öffnen lässt. Angebaut ist noch ein Fahrradschuppen, sodass Sie die Garage einzig für Ihr Auto nutzen können und das lästige Rangieren entfällt. Weitere Stellflächen für Pkw finden sich auf dem gepflasterten Hof.

## Lage

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage in Scheßlitz, Ortsteil Wiesengiech. Dieses Anwesen bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und ist ideal für Familien, die ein komfortables und geräumiges Zuhause suchen. Die Umgebung ist von einer angenehmen Atmosphäre geprägt und ermöglicht es den Bewohnern, die Vorzüge des ländlichen Lebensstils zu genießen.

Trotz seiner idyllischen Lage bietet das Einfamilienhaus eine gute Verkehrsanbindung. So erreichen Sie die Bamberger Innenstadt in ca. 20 Minuten, die Autobahnauffahrt der A70 Richtung Bayreuth in ca. 6 Minuten. Über diese und die A73 haben Sie eine gute Anbindung an Erlangen (ca. 35 Minuten) und Nürnberg (ca. 55 Minuten).

In Laufnähe befinden sich Kita, Bäcker und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sowie eine große Auswahl an Einzelhandelsläden finden Sie im 3 km entfernten Scheßlitz oder auch in Bamberg.

Ab dem 3 km entfernten Nachbarort Drosendorf haben Sie eine Stadtbusverbindung nach Bamberg, für die Buslinien nach Bayreuth und Stadelhofen befindet sich eine Haltestelle im Ort.



Die Kombination aus einer ruhigen Umgebung und einer praktischen Lage macht dieses Einfamilienhaus zu einem perfekten Zuhause für Käufer, denen beide Dinge wichtig sind.





















