



## 96175 Pettstadt

Modernes Einfamilienhaus mit großem Garten -  
energieeffizient (A+) & zeitgemäß wohnen in Pettstadt



**798.000 €**

Kaufpreis

**156,58 m²**

Wohnfläche

**981 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Claudia Rudolph

Tel.: 004991124777500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.co](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.co)  
m

### Flächen & Zimmer

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Wohnfläche        | 156,58 m² |
| Nutzfläche        | 76,72 m²  |
| Grundstücksfläche | 981 m²    |
| Zimmer            | 5         |
| Terrassen         | 1         |
| Stellplätze       | 2         |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 2012     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 798.000 €    |
| Aussen-Courtage | 3,57 % incl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 15.10.2035  |
| Baujahr (Haus)            | 2012        |
| Wertklasse                | A+          |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 24.00       |
| Primär-Energieträger      | LUFTWP      |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Kabel / Sat-TV         | ✓       |
| Sauna                  | ✓       |

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Energietyp

|        |   |
|--------|---|
| KfW 70 | ✓ |
|--------|---|

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Wanne  | ✓ |
| Dusche | ✓ |

### Küche

|              |   |
|--------------|---|
| offene Küche | ✓ |
|--------------|---|

### Befeuerung

|                 |   |
|-----------------|---|
| Luft-Wärmepumpe | ✓ |
|-----------------|---|

### Bauweise

|                    |   |
|--------------------|---|
| Fertigteilbauweise | ✓ |
|--------------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Die angegebene Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> setzt sich aus der Wohnflächenberechnung von 147,58 m<sup>2</sup> und der mit einbezogenen Fläche der Terrasse (1/4) zusammen.

### AUFTEILUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE

#### ERDGESCHOSS:

- Diele
- Gäste-WC mit Dusche
- Speisekammer
- Wohnen/Essen (Zugang zur Terrasse) mit angrenzendem Bereich
- Kochen (Zugang zur überdachten Terrasse)
- Gast/Kind/Büro

#### DACHGESCHOSS:

- Flur
- Kind/Gast/Büro 2
- Kind/Gast/Büro 1
- Schlafen
- Bad mit bodengleicher Dusche/WC und Wanne

#### KELLER:

- Flur
- Kellerraum 2
- Fitnessraum mit Sauna, Zugang zum
- Kellerraum 1
- Technik- und Hauswirtschaftsraum

#### WEITERE OBJEKTDDETAILS:

- Haus der Firma FingerHaus in Holzfertigbauweise



- Erker mit echter Klinkerfassade
  - Glasfaseranschluss
  - Vorbereitung für die Installation einer Photovoltaikanlage sind bereits getroffen
  - Multimediapaket "Homeway-Multivision"
  - voll unterkellert, weiße Wanne
  - Sauna im Keller
  - Entkalkungsanlage
  - Videosprechanlage
  - Fußbodenheizung
  - elektrische Rollläden bei den Dachliegefenstern
  - Küche mit integrierter Mikrowelle und Konvektomat
  - teilweise Insektengitter
- 
- Doppelcarport mit Remise
  - Einfahrt mit Tor um auf das Grundstück zu fahren
  - Sprinklersystem im Garten



## Beschreibung

Das moderne Einfamilienhaus mit großem Garten überzeugt durch seine nachhaltige Bauweise, dank Wärmepumpe und Holztafelbauweise profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten und einem hervorragenden Wohnklima. Die klare Architektur, eine durchdachte, praktische Raumaufteilung sowie der Keller mit zusätzlichem Nutz- und Stauraum sprechen für sich.

Hier wohnen Sie nicht nur, Sie leben – in einem Zuhause, das Moderne, Stil und Nachhaltigkeit perfekt vereint.

Das Haus auf einen Blick:

- Wärmepumpe mit integriertem Be- und Entlüftungssystem für niedrige Energiekosten
- Offener Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- hochwertige Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten
- Badezimmer im eleganten Design
- Vollunterkellerung: viel Platz für Hobby, Technik und Stauraum
- geschmackvoll angelegter, eingefriedeter Garten mit Hochbeeten und Senkgarten – ideal zum Entspannen und Spielen
- große Terrasse, teilweise überdacht für gemütliche Sommerabende

Sie haben Interesse an der Immobilie und möchte diese erwerben? Dann schicken Sie uns noch heute Ihre Anfrage und wir senden Ihnen gerne ein Exposé mit weiteren Eindrücken und den Grundrissen 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.

## Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten



Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder [zuhausse@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhausse@spardaimmobilienvelt.de)







