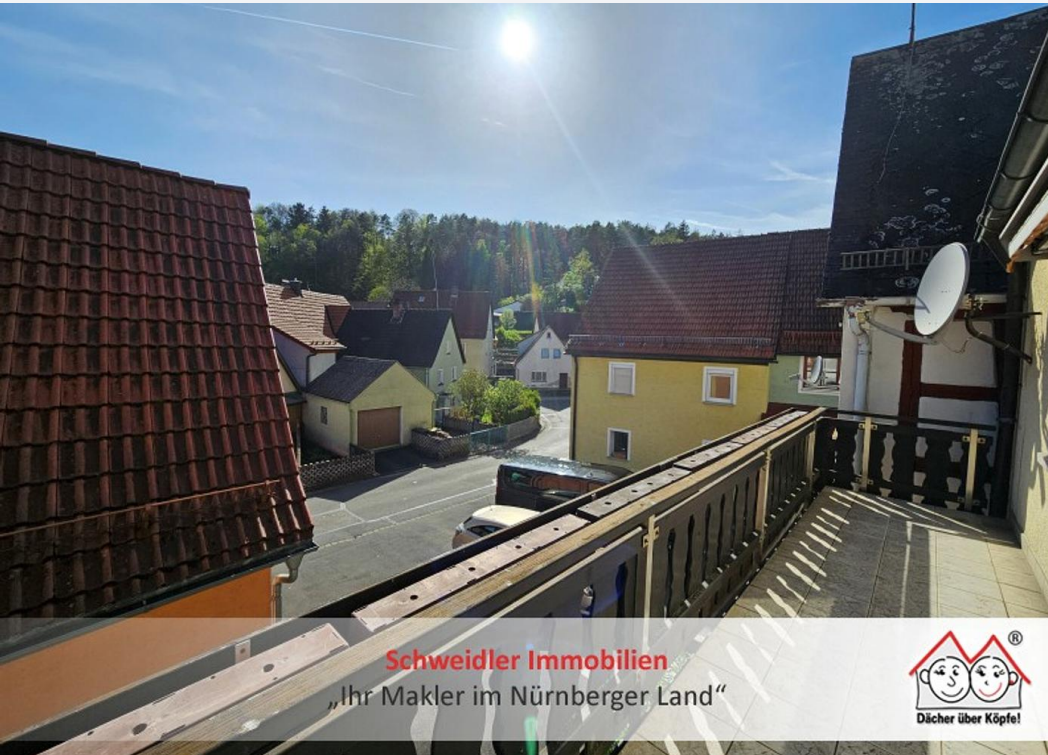




91287 Plech

Ganz viel Platz! XXL-Haus mit Nebengebäude in ruhiger, zentraler Lage von Plech



248.000 €

Kaufpreis

219 m²

Wohnfläche

506 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Jörg Ulrich

Tel.: +49 9123 980830

j.ulrich@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	219 m ²
Grundstücksfläche	506 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	7

Zustand

Baujahr	1956
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	248.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	06.12.2023
gültig bis	05.12.2033
Baujahr (Haus)	1956
Wärmewert	227,4
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	227,40
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



Beschreibung

Dieses ursprünglich 1956 erbaute und in den Jahren 1965 sowie 1972 großzügig erweiterte ehemalige Bauernhaus bietet mit rund 219 m² Wohnfläche auf drei Ebenen ideale Voraussetzungen für ein durch-dachtes Mehrgenerationenkonzept. Ob gemeinsames Wohnen mit der Familie, mehrere Generationen unter einem Dach oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie wurde bislang als Generationenhaus genutzt. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich zwei nicht abgeschlossene Wohneinheiten, während das Erdgeschoss gemeinschaftlich genutzt wurde. Durch die zentrale Diele mit Treppenhaus sind alle Etagen separat erreichbar – eine ideale Grundlage für flexible Wohnmodelle mit gemeinschaftlichen und privaten Bereichen.

Erdgeschoss:

Großzügige Diele mit Treppenhaus, ein großes Arbeits- oder Kinderzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer mit angrenzender Wohnküche sowie ein großer Hauswirtschaftsraum mit WC. Ergänzt wird diese Ebene durch Heizungsraum und Öllager. Die Raumstruktur eignet sich hervorragend als Gemeinschaftsebene für mehrere Generationen.

Obergeschoss:

Wohnzimmer (ca. 18 m²), Schlafzimmer, Küche (als Durchgangszimmer), Esszimmer, Arbeitszimmer, Abstellraum sowie ein Badezimmer. Von der Diele aus gelangen Sie auf den vorgelagerten Balkon. Diese Ebene bietet sich ideal als eigenständiger Wohnbereich für Eltern oder Großeltern an.

Dachgeschoss:

Schlafzimmer mit angeschlossenem Arbeits- oder Ankleidezimmer, Wohnbereich, Küche mit Essplatz sowie ein Bad mit Waschmaschinenanschluss. Damit eignet sich diese Etage optimal als separater Rückzugsort für die junge Generation. Der Dachboden ist über eine Holzklapptreppe erreichbar und bietet zusätzliche Lagerfläche.

Das Wohnhaus ist größtenteils nicht unterkellert, verfügt jedoch über einen alten Gewölbekeller.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, jedoch baujahrestypischen Zustand. Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind einzuplanen – ideal für Käufer, die ihre individuellen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

Wichtige Modernisierungen im Überblick:

- 1991 Neueindeckung des Daches
- 1997 Einbau der Ölzentralheizung
- 1998–2001 Großteil der Fenster erneuert
- 2010 Fassadenanstrich und Pflasterung des Innenhofs

Das Erd- und Obergeschoss werden über die Ölzentralheizung beheizt. Im Dachgeschoss wurden die Nachtspeicheröfen aufgrund technischer Mängel bereits entfernt; der Anschluss an die Zentralheizung ist jedoch vorbereitet.

Nebengebäude – viel Raum für Hobby & Beruf

Ein besonderes Highlight ist die große, ebenerdig befahrbare Scheune. Sie bietet im Erdgeschoss umfangreiche Lager- und Abstellflächen sowie einen abgetrennten Kfz-Stellplatz. Darüber befinden sich zwei weitere Lagerebenen. Ideal für Handwerker, Selbstständige, Sammler oder als vielseitig nutzbare Ausbaureserve.

Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Flexibilität und Entwicklungspotenzial in zentraler und dennoch ruhiger Lage. Im Rahmen einer persönlichen Besichtigung zeigen wir Ihnen gerne die vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Mehrgenerationenhauses.



Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage im idyllischen Markt Plech, im südlichen Bereich des Naturparks "Fränkische Schweiz". Der Ort bietet eine hervorragende Infrastruktur: Ärzte, Kindergarten, Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind direkt in Plech oder im benachbarten Betzenstein vorhanden. Zusätzlich sorgt das neue Gewerbegebiet in Plech für weitere Versorgungsmöglichkeiten.

Die Anbindung ist ebenfalls optimal: Die nächste Auffahrt zur Autobahn A9 liegt nur etwa 2 km entfernt, sodass Städte wie Nürnberg, Bayreuth oder Pegnitz schnell erreichbar sind.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.

