



## Attraktive, moderne 1,5 Zimmer Eigentumswohnung in zentraler aber sehr ruhiger Lage von Bad Steben

<sup>100</sup><sub>04</sub> 2787

Objektnr.

 1981

Baujahr

 43 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 1,5

Zimmer

## Die Immobilie

Kapitalanlage oder Selbstbezug - beide Möglichkeiten stehen offen.

Gemütliche kleine 1,5-Zimmer Eigentumswohnung, in sehr gepflegtem Zustand und guter Lage. Diese schöne Eigentumswohnung ist vom Zuschnitt als kompakt und zweckmäßig zu bezeichnen und eignet sich aufgrund der Lage im Erdgeschoss ideal für Senioren.

Die 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind ideal geschnitten und bieten helle, nach Südosten ausgerichtete Räume. Von den Wohnräumen aus haben Sie eine schöne Sicht in den davor liegenden Garten. An das Wohnzimmer schließt sich ein gemütlicher Schlafbereich/Schlafnische an. Diese zwei Räume, sowie der Flur sind mit hochwertigem Holzparkett ausgestattet. Hingegen der Küchenboden mit pflegeleichtem Laminat belegt wurde. Die Küche bietet Platz für einen kleinen Esstisch und auch der Waschmaschinenanschluß wurde hier installiert. Im Flur steht ein Einbauschränk als Staufläche zur Verfügung. Das Duschbad wurde im Jahr 2014 renoviert und neu eingerichtet. Helle zeitlose Fliesen kombiniert mit moderner Badeinrichtung, einer Echtglas-Duschwand und einem randlosen WC werten diese Wohnung erheblich auf. Ebenso wie 2021 der Einbau neuer 3-fach verglaster Kunststofffenster, mit passgenauen Insektenschutzgittern.

Zur Wohnung gehören ein Keller- und ein Dachbodenraum. Ein Trockenboden dient der Hausgemeinschaft zum Wäsche trocknen. Im Keller gibt es einen gemeinschaftlichen Fahrradraum und über einen Kellerausgang direkten Zugang nach draußen.

Zur Wohnung gehört auch eine Einzelgarage (derzeit vermietet).

## Flächen

Wohnfläche	<b>43 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>1,5</b>
Stellplätze	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1981</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Letzte Modernisierung	<b>2021</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
als Ferienimmobilie nutzbar	<b>ja</b>

## Ausstattung

EG: Küche, Wohnzimmer, Schlafbereich, Bad, Flur

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Gas</b>

## Lage & Infrastruktur

Die kompakte Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in idealer Lage von Bad Steben. Bad Steben ist eine Marktgemeinde im oberfränkischen Landkreis Hof und das höchstgelegene bayerische Staatsbad. Genießen Sie das Flair dieser kleinen Kurstadt. Alles was Sie zum täglichen Leben benötigen, bietet Ihnen Bad Steben. Darüber hinaus steht Ihnen ein reichhaltiges kulturelles Angebot zur Verfügung. Die schöne Landschaft des Frankenwaldes die Bad Steben umgibt hat zu jeder Jahreszeit ihre Reize und man findet Ruhe und Erholung. Rund um Bad Steben mit seinen Ortsteilen gibt es unzählige Wandermöglichkeiten auf gut markierten Wegen, die vom fast 730 Meter hohen Spitzberg bis in das Landschaftsschutzgebiet Froschbachtal, oder in das einzigartige Höllental, mit seinen fast alpinen Hängen führen.

Bad Steben liegt ca. 10 km östlich der Autobahn A 9, Anschlussstelle 31 Berg/Bad Steben. Über die Bahnstrecke Hof - Bad Steben ist Bad Steben im Stundentakt an das überregionale Eisenbahnnetz angebunden.

## Preise

Kaufpreis	<b>69.000 €</b>
Hausgeld	<b>125 €</b>
Käuferprovision	<b>3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>29.09.2029</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>97 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>C</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>30.09.2019</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen













## Kontakt



wolfrum Immobilienberatung

Blumenstr. 2, 95188 Issigau

Weitere Informationen <https://wolfrum-immo.de>

E-Mail (Zentrale) [info@wolfrum-immo.de](mailto:info@wolfrum-immo.de)

Telefon (Zentrale) **0 92 93 / 800 50 46**