



## Aussicht mit Weitsicht- Bezahlbare kompakte DHH am Döbraberg unweit von Schwarzenbach am Wald

 2819

Objektnr.

 1967

Baujahr

 95 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 441 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 4

Zimmer

## Die Immobilie

Diese gepflegte und charmanten Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1967 ist der perfekte Rahmen für Ihr Familienleben oder ein geräumiger Rückzugsort für Paare, die Wert auf ein gutes Platzangebot mit viel Ruhe legen. Die Zimmer verteilen sich harmonisch über das gesamte Haus und bieten Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Die Wohnräume liegen ebenso wie ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich die Schlaf- und Kinderzimmer. Auch das Badezimmer ist auf dieser Etage. Auf beiden Geschossen steht Ihnen ein Balkon mit herrlicher Aussicht zur Verfügung. Im Dachgeschoss wurden weitere ca. 7 m<sup>2</sup> Nutzfläche (aufgrund der Dachschräge nicht in die Wohnfläche eingerechnet) ausgebaut, die Sie als Arbeitszimmer oder für Ihre Hobbys nutzen können.

Beheizt wird das Haus mit einer Öl- Zentralheizung aus dem Jahr 2006. Im voll unterkellerten Gebäude wurde ein Raum als Küchenkeller/Waschküche eingerichtet und Sie können von dort direkt in den Garten gehen. Eine geschützte Terrasse bietet Blick über den schönen Garten.

Zusätzliche Staufläche bietet eine unterkellerte Garage.

Die letzte Modernisierung im Jahr 2016 hat dazu beigetragen, dass sich das solide Haus in einem gepflegten Zustand befindet und Ihnen einen zeitgemäßen Wohnkomfort bietet.

Weitere Erhaltungsmaßnahmen:

- 2014 - Einbau neuer Kunststofffenster
- 2016 - Neueindeckung des Daches
- 2024 - Teilrenovierung des Badezimmers im OG

## Flächen

Wohnfläche	<b>95 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>441 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>7 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>4</b>
Stellplätze	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1967</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Letzte Modernisierung	<b>2016</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

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

## Ausstattung

KG: Küchenkeller/Waschküche, Heizung, Öltankraum mit Werkstatt, Vorratskeller, Flur

EG: Küche, Wohn-Esszimmer, Balkon, WC, Garderobe, Treppenhaus

OG: Schlafzimmer, Balkon, 2 Kinderzimmer, Bad, Flur, Treppenhaus

DG: Arbeitszimmer (nicht in Wohnfläche berechnet, da sehr schräge Wände), Bodenraum

1 Garage mit Unterkellerung

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuernung	<b>Öl</b>

✓ Gäste-WC

## Lage & Infrastruktur

Das überschaubare Doppelhaus befindet sich in der höchstgelegenen Frankenwaldgemeinde - in Döbra. Übertagt wird der Ort vom knapp 800 Meter hohen Döbraberg.

Die Gemeinde Döbra gehört als Ortsteil zur Stadt Schwarzenbach am Wald. Die Stadt Schwarzenbach am Wald mit ca. 5400 Einwohnern wurde zur Waldhauptstadt 2022/2023 gekürt und dies nicht ohne Grund. Die kleine Stadt liegt am Fuße der höchsten Erhebung des Naturparks Frankenwald - dem Döbraberg mit 795 m - direkt auf der Wasserscheide Rhein-Elbe umgeben von Wald und unberührter Natur. Von hier bietet sich ein Blick über die Höhen des Frankenwaldes bis zu den benachbarten Mittelgebirgen, dem Fichtelgebirge, dem Thüringer Wald und dem Erzgebirge.

In Schwarzenbach am Wald und den 42 zur Gemeinde zählenden kleinen Erholungsorten, die ringsum im Wald, auf Höhen oder in versteckten Wiesentälern liegen, steht Ihnen eine gut Infrastruktur zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten bieten sowohl der gut sortierter Einzelhandel wie auch verschiedene Einkaufsmärkte.

Mit seinen öffentlichen Einrichtungen wie Hallenbad, Bücherei, Skilift, Langlaufloipen, Mountainbike - Strecken und vielen hundert Kilometern Wanderwegen bietet die Stadt einen besonderen Freizeitwert. Natur und Landschaft spüren Sie Schritt für Schritt.

## Preise

Kaufpreis	<b>129.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3,57% inkl. gesetzl. MwSt.</b>

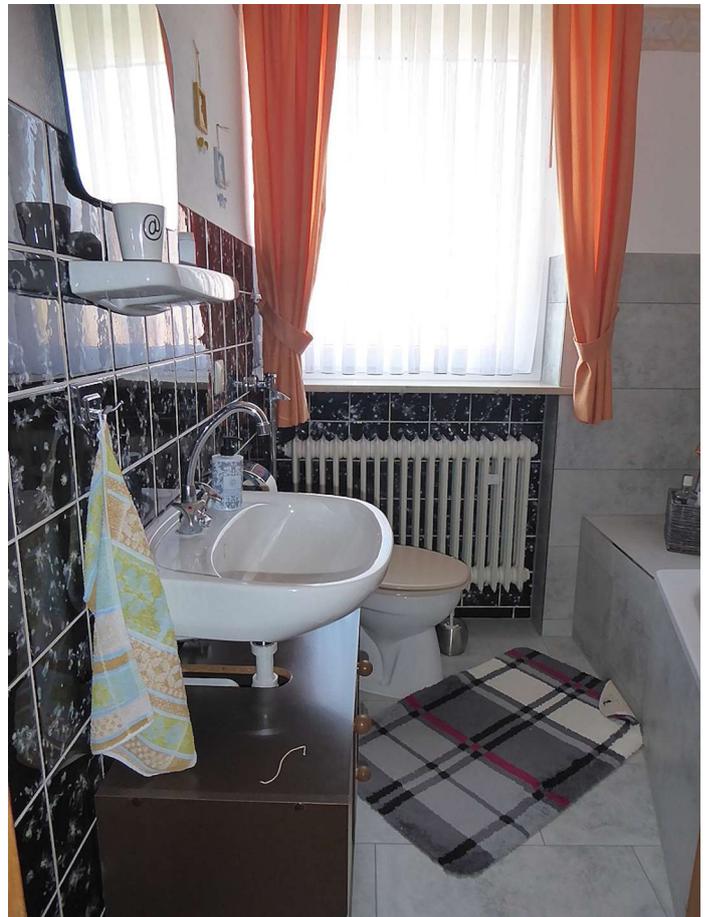
## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>18.08.2034</b>
Endenergiebedarf	<b>253 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>19.08.2024</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**