



Beschaulich Wohnen auf dem Lande - Liebevoll renoviertes Einfamilienhaus mit Garten unweit von Berg

 2770

Objektnr.

 185 m²

Wohnfläche

 1.499 m²

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

Die Immobilie

Dieses ländlich und ruhig gelegene Einfamilienhaus mit solider Grundsubstanz und schönem Garten bietet Platz für eine Familie mit Kindern. Schaffen Sie sich überschaubares Eigentum und richten Sie sich nach Ihren eigenen Vorstellungen ein.

Treten Sie ein in die großzügige Diele und genießen Sie schon hier die liebevolle Gestaltung des Hauses. Zur Rechten befindet sich ein angenehm großes Arbeits- oder Gästezimmer. Daneben liegt die gemütliche Wohnküche mit moderner Einbauküche und Sitzplatz. Das Badezimmer wurde 2016 renoviert und neu gestaltet und mit Wanne und Dusche ausgestattet. Über einen sich an die Diele anschließenden kleinen Flur, gelangt man in den Anbau des Hauses von 1995. Begeistern wird Sie das geräumige Wohn-Esszimmer mit wintergartenähnlicher Verglasung. Hier sorgt ein Holzofen für behagliche Wärme. Vor dem Wohn-Esszimmer liegt eine ca. 40 m² große Terrasse, die einlädt zum Grillen oder mit Freunden zu feiern. Da das Haus keine Unterkellerung aufweist, wurden zusätzlich im Anbau der Heizungs- und Öltankraum und ein Lagerraum mit Werkstatt untergebracht. Auch ein Gäste-WC steht im Erdgeschoss zur Verfügung.

Das Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Gästezimmer befinden sich im Obergeschoss. Über eine Raumpartreppe gelangt man in das Dachgeschoss. Hier wurde ein weiteres Zimmer (Hobbyraum) ausgebaut. Die restliche Fläche ist Boden- bzw. Staufläche.

Das Haus ist bereits mit Kunststofffenstern ausgestattet. Schön sind die breiten Fensterbänke mit viel Platz für Deko oder Zimmerpflanzen. Die Gesamtausstattung des Hauses ist als gepflegt und modern zu bezeichnen.

Zum Haus gehört auch ein überschaubarer Garten. Eine gepflasterte Zufahrt in das Grundstück, ermöglicht das Abstellen von 2 Fahrzeugen. Zwei Nebengebäude können für das Einlagern von Gartenmöbeln und -Geräten genutzt werden.

Flächen

Wohnfläche	185 m²
Grundstücksfläche	1.499 m²
Zimmer insgesamt	5
Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Außenstellplätze	2
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Zustand **modernisiert**

Letzte Modernisierung **2016**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab **sofort**

Ausstattung

KG: nicht unterkellert

EG: Wohnküche, Wohn-Esszimmer, Zimmer, Flur, Bad, Abstellraum, Diele, Flur, WC, Öltankraum, Heizung, Werkstatt/Lagerraum

OG: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Zimmer, Flur, Diele

DG: Zimmer, Flur, Bodenraum/Staufläche

Art der Ausstattung **Standard**

Heizungsart **Zentralheizung**

Befuerung **Öl**

Küche **Einbauküche**

✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Dieses Wohnhaus befindet sich in beschaulicher ländlicher Lage in einem Ortsteil der Gemeinde Berg im nördlichen Oberfranken/Bayern im Landkreis Hof.

Die aufgeschlossene und rührige Gemeinde Berg hat ca. 2.200 Einwohner. Die Lage am östlichen Rand des Frankenwaldes unweit der Saale mit zahlreichen bewaldeten Hügeln und tiefen Tälern bietet der Bevölkerung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Es sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ebenso vorhanden, wie eine Grundschule, die freie Montessori-Schule und ein Kindergarten.

Die Stadt Hof mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine gute Verkehrsinfrastruktur bietet die Nähe zu den Autobahnen A9 und A72.

Preise

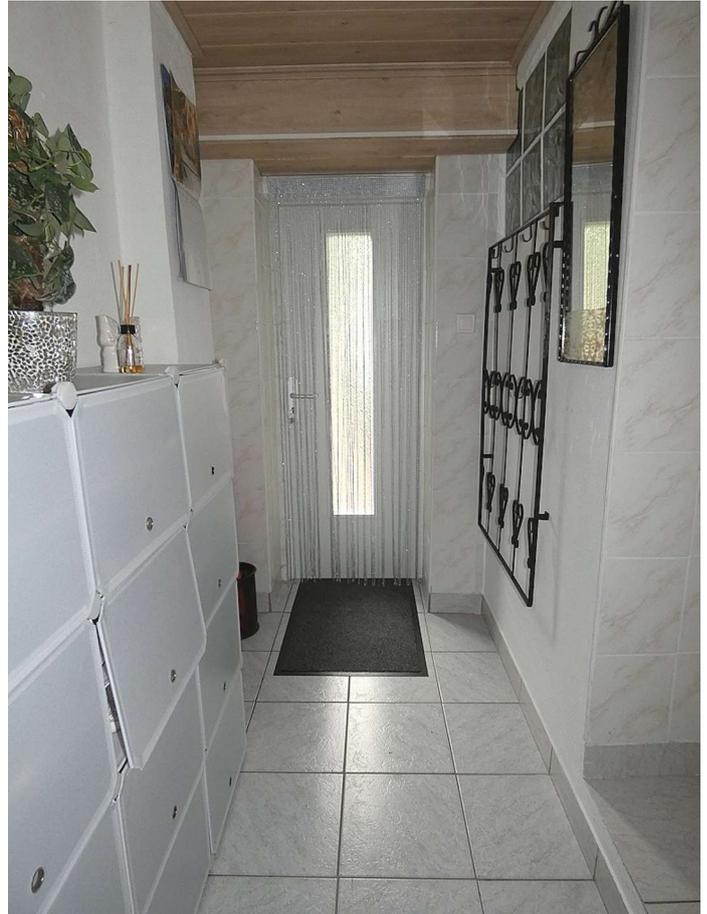
Kaufpreis	169.000 €
Käuferprovision	2,98% inklusive gesetzl. MwSt

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	07.06.2030
Endenergiebedarf	192 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Energieausweis-Ausstellungsdatum	08.06.2020
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen















Kontakt



wolfrum Immobilienberatung

Blumenstr. 2, 95188 Issigau

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

E-Mail (Zentrale) info@wolfrum-immo.de

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