





## Der Traum vom gemütlichen Eigenheim- unweit von Kronach

 2853

Objektnr.

 1900

Baujahr

 82 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 401 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 3

Zimmer

## Die Immobilie

Lassen Sie sich verzaubern - treten Sie ein in ein wirklich gemütliches Heim, Sie werden sich hier vom ersten Augenblick an wohlfühlen. Hier können Sie sich den Traum vom Eigenheim zu einem guten Preis erfüllen. Dieses überschaubare Einfamilienhaus kann von 2-3 Personen bewohnt werden und spiegelt, den für die Region, typischen Baustil wider. Es befindet sich in idyllischer, ruhiger Waldrandlage. Das Haus bietet Ihnen eine sehr gute Grundsubstanz und wurde in den letzten vier Jahren umfassend modernisiert. Eine angenehm große Küche ist mit einer schönen, modernen Einbauküchenzeile ausgestattet. Auch das Wohnzimmer ist gemütlich und zum Flur hin offen. Im Flur befindet sich ein moderner Pellet-Ofen, der im Erdgeschoss und im Dachgeschoss für kuschelige Wärme sorgt. Das Duschbad wurde ebenfalls renoviert und modern gestaltet. Daneben liegt ein kleiner Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluß.

Im Dachgeschoss finden Sie ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein WC. Der Spitzboden dient als Lagerfläche. Weitere Lagermöglichkeiten bietet ein schmaler Anbau am Haus.

Die Gesamtausstattung des Hauses ist gepflegt und zeitgemäß, sodass einem Einzug in nur kurzer Zeit nichts im Wege steht.

Zum Haus gehört auch ein pflegeleichter, schöner Garten. Eine Terrasse befindet sich direkt neben dem Haus. 2023 wurde im Garten ein Gartenhaus errichtet. Diese hat einen Stromanschluss und kann für Hobby- und Freizeitaktivitäten genutzt werden.

Eine Garage mit Lagerfläche rundet das Angebot ab.

Gerne teilen wir Ihnen in einem ausführlichen Exposé die durchgeführten Renovierungsarbeiten mit.

## Flächen

Wohnfläche	<b>82 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>401 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>3</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1900</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Letzte Modernisierung	<b>2023</b>

## Sonstiges

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

## Ausstattung

KG: teilunterkellert - Kriechkeller mit Hausanschlüssen

EG: Wohnküche, Wohnzimmer, Duschbad, Flur, Windfang, Waschküche

DG: Schlafzimmer, Kinderzimmer, WC, Flur, Abstellraum

Spitzboden - Lagerfläche

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Befeuern	<b>Pellets</b>
Badausstattung	<b>Dusche</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

✓ Abstellraum

## Lage & Infrastruktur

Das Einfamilienhaus steht am Waldrand einer kleinen ländlich geprägten Ortschaft. Gundelsdorf ist eine kleine Gemeinde, die zur Kreisstadt Kronach eingemeindet wurde. Hier lebt und wohnt man da, wo andere Urlaub machen. Entspannung findet man in vielfältiger Weise. Bestechend ist die Naturlandschaft rund um den Ort mit zahlreiche gut markierten Wanderwegen.

Eine Bahnhaltestelle der Frankenwaldbahn, verbindet Gundelsdorf mit Kronach und Lichtenfels in die südliche Richtung und Saalfeld in die nördliche Richtung, nach Thüringen.

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der nur ca. 1,3 Kilometer entfernten Gemeinde Hasslach oder in der Stadt Kronach.

## Preise

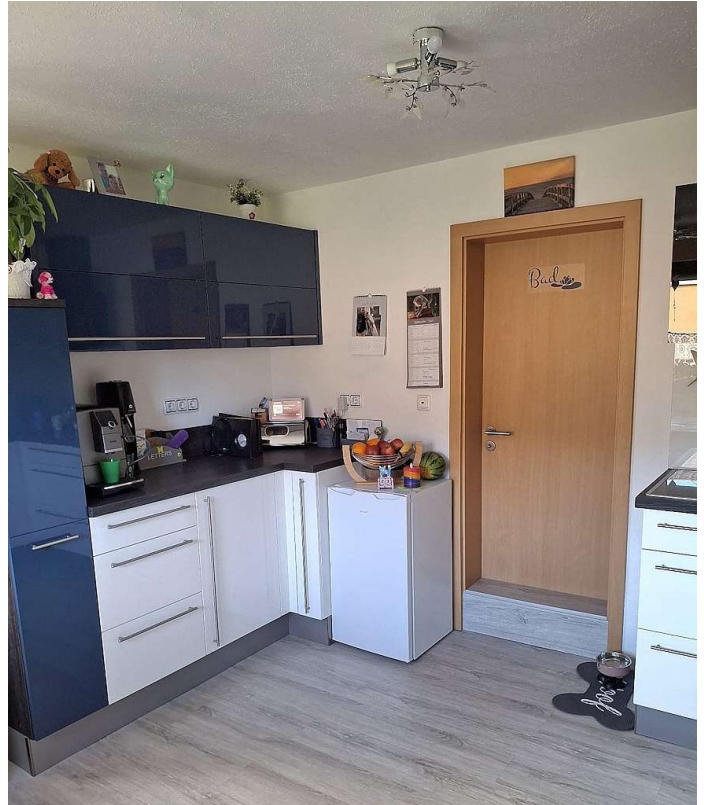
Kaufpreis	<b>155.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3,57% inkl. gesetzl. MwSt.</b>

## Energieausweis

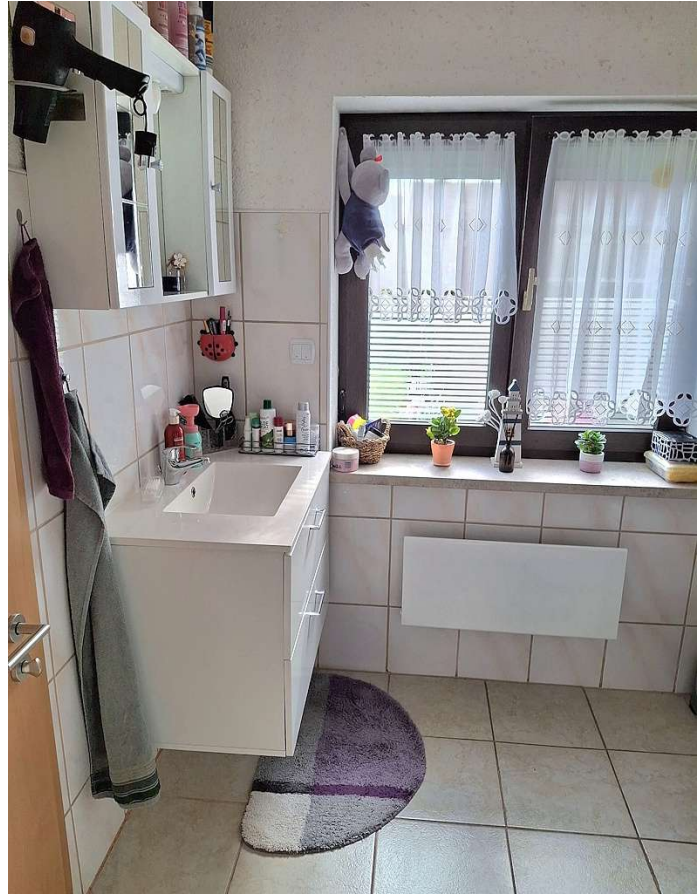
Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.07.2031</b>
Endenergiebedarf	<b>367 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Holzpellets</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>07.07.2021</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

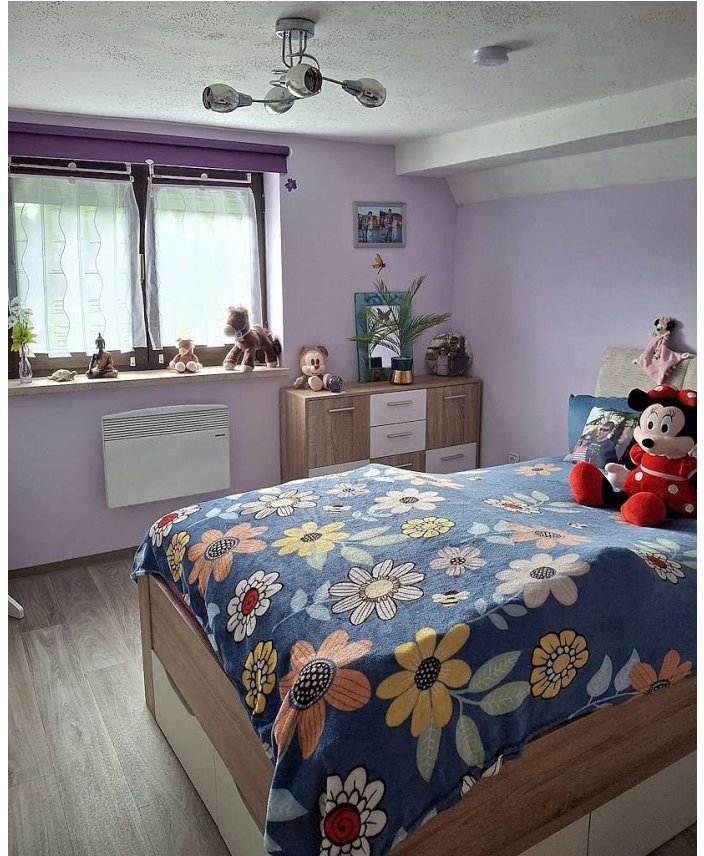
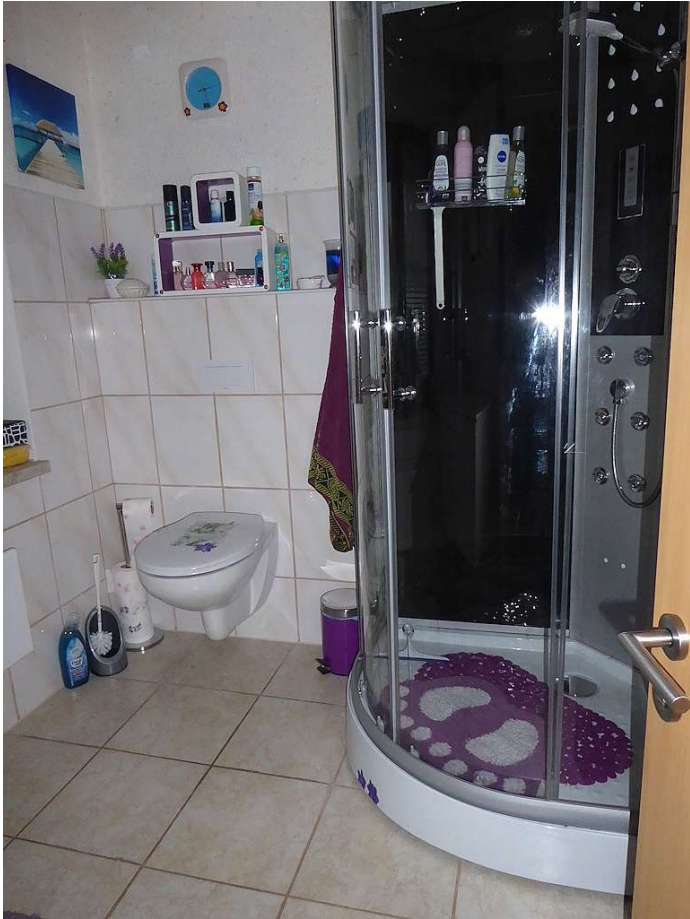
## Impressionen

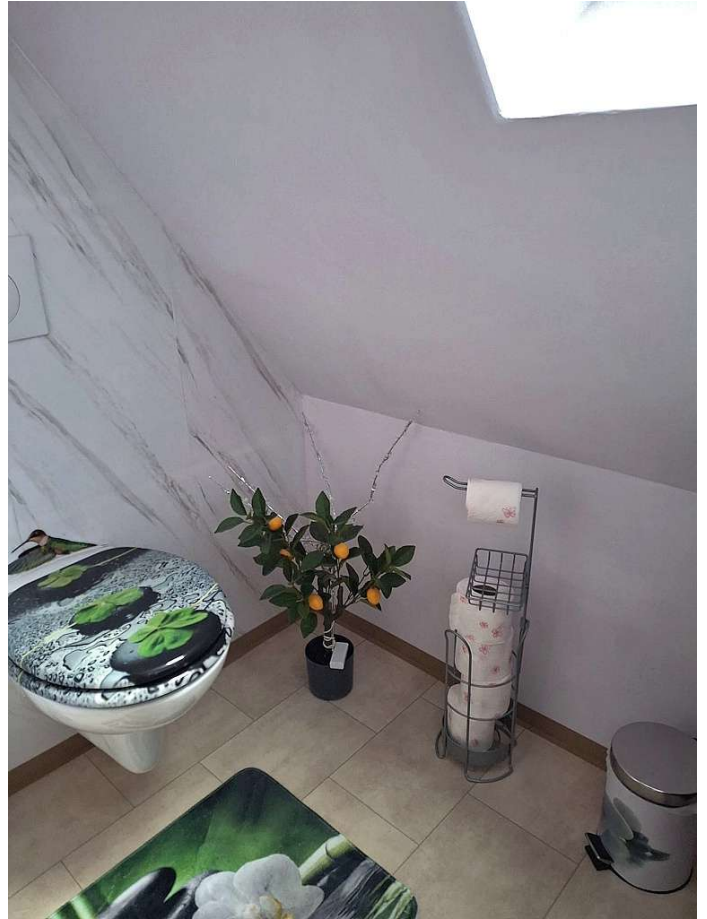


















## Kontakt



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**